



# GACETA DEL CONGRESO

## SENADO Y CÁMARA

(Artículo 36, Ley 5ª de 1992)

IMPRENTA NACIONAL DE COLOMBIA

www.imprenta.gov.co

ISSN 0123 - 9066

AÑO XXVII - N° 772

Bogotá, D. C., viernes, 28 de septiembre de 2018

EDICIÓN DE 133 PÁGINAS

DIRECTORES:

GREGORIO ELJACH PACHECO

SECRETARIO GENERAL DEL SENADO

www.secretariassenado.gov.co

JORGE HUMBERTO MANTILLA SERRANO

SECRETARIO GENERAL DE LA CÁMARA

www.camara.gov.co

RAMA LEGISLATIVA DEL PODER PÚBLICO

# CÁMARA DE REPRESENTANTES

## ACTAS DE COMISIÓN

### COMISIÓN PRIMERA CONSTITUCIONAL PERMANENTE

#### ACTA NÚMERO 09 DE 2018

(septiembre 12)

Legislatura 2018-2019

Sesiones Ordinarias

En Bogotá, D. C., el día miércoles 12 de septiembre de 2018, siendo las 9:15 a. m., se reunieron los miembros de la Comisión Primera Constitucional Permanente de la Cámara de Representantes, en el Salón de Sesiones de la misma “Roberto Camacho Weverberg”, previa citación. Presidida la Sesión por su Presidente el honorable Representante Samuel Hoyos Mejía.

La señora Secretaria de la Comisión Primera Constitucional Permanente, doctora Amparo Yaneth Calderón Perdomo, procede con el llamado a lista y verificación del quórum (como primer punto del Orden del Día).

#### Presidente:

Damos inicio a la Sesión del miércoles 12 de septiembre al debate de Control Político citado por el doctor Jorge Méndez Vicepresidente de esta Comisión Representante del Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina de Cambio Radical. Señora Secretaria por favor sírvase llamar a lista.

#### Secretaria:

Sí señor Presidente, siendo las 9:15 de la mañana procedo con el llamado a lista.

#### Contestaron los siguientes honorables Representantes:

Albán Urbano Luis Alberto  
Arias Betancourt Erwin  
Calle Aguas Andrés David

Goebertus Estrada Juanita María  
González García Harry Giovanni  
Hoyos Mejía Samuel Alejandro  
Lorduy Maldonado César Augusto  
Losada Vargas Juan Carlos  
Méndez Hernández Jorge  
Reyes Kuri Juan Fernando  
Rodríguez Contreras Jaime  
Triana Quintero Julio César

#### En el transcurso de la Sesión se hicieron presentes los honorables Representantes:

Asprilla Reyes Inti Raúl  
Burgos Lugo Jorge Enrique  
Córdoba Manyoma Nilton  
Deluque Zuleta Alfredo Rafael  
Díaz Lozano Élbirt  
Hoyos García John Jairo  
León León Buenaventura  
López Jiménez José Daniel  
Matiz Vargas Adriana Magali  
Navas Talero Carlos Germán  
Peinado Ramírez Julián  
Prada Artunduaga Álvaro Hernán  
Pulido Novoa David Ernesto  
Restrepo Arango Margarita María  
Rivera Peña Juan Carlos  
Robledo Gómez Ángela María  
Rodríguez Rodríguez Édward David  
Sánchez León Óscar Hernán  
Santos García Gabriel  
Tamayo Marulanda Jorge Eliécer  
Uscátegui Pastrana José Jaime

Vallejo Chujfi Gabriel Jaime  
 Vega Pérez Alejandro Alberto  
 Villamizar Meneses Óscar Leonardo  
 Wills Ospina Juan Carlos

**Con excusa adjunta el honorable Representante:**

Estupiñán Calvache Hernán Gustavo  
 Señor Presidente la Secretaría le informa que se ha registrado quórum deliberatorio.

**Presidente:**

Gracias señora Secretaria, por favor sírvase leer el Orden del Día.

**Secretaria:**

Sí señor Presidente.

Sesiones Ordinarias  
 Legislatura 2018 - 2019  
 Salón Boyacá  
 Capitolio nacional.

**ORDEN DEL DÍA**

Miércoles doce (12) de septiembre de 2018  
 9:00 a.m.

I

**Llamado a lista y verificación del quórum**

II

**Citación a funcionarios**

**Citados:**

Gerente de la Sociedad de Activos Especiales, doctora *María Virginia Torres de Cristancho*.

Director del Fondo Nacional de Turismo Fontur, doctor *Eduardo Osorio Lozano*.

**Tema:** Desarrollar el cuestionario acerca del inventario total de bienes muebles e inmuebles incautados y/o extintos ubicados en el departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina que recibió la Sociedad de Activos Especiales y otros temas relacionados.

Proposición aprobada en esta Célula Legislativa y suscrita por los honorables Representantes *Jorge Méndez Hernández, José Daniel López Jiménez, David Ernesto Pulido Novoa, César Augusto Lorduy Maldonado, Jaime Rodríguez Contreras, Julio César Triana Quintero y Erwin Arias Betancur*.

III

**Anuncio de proyectos**

**(Artículo 8°, Acto Legislativo número 01 de 2003)**

IV

**Lo que propongan los honorables Representantes**

El Presidente,

*Samuel Hoyos Mejía.*

El Vicepresidente,

*Jorge Méndez Hernández.*

La Secretaria,

*Amparo Yaneth Calderón Perdomo.*

La Subsecretaria,

*Dora Sonia Cortés Castillo.*

Ha sido leído el Orden del Día señor Presidente y continuamos con quórum deliberatorio.

**Presidente:**

Gracias señora Secretaria. De los funcionarios citados ¿Quiénes están presentes en la Comisión?

**Secretaria:**

Sí señor Presidente la doctora María Virginia Torres está presente en el recinto, igualmente el doctor Eduardo Osorio Lozano Director del Fondo Nacional de Turismo, Fontur, también ya está en el recinto. Así que los dos citados para este debate y el citante el doctor Jorge Méndez y la mayoría de los citantes también están en el recinto señor Presidente.

**Presidente:**

Bueno vamos a establecer las reglas de este importante debate de Control Político, la idea es que los funcionarios intervengan, primero pues hablará el Representante citante el doctor Jorge Méndez, posteriormente le daremos la palabra a los funcionarios citados por un periodo de diez minutos para que expliquen y respondan el cuestionario, después de eso vamos a dar lugar a que los Representantes puedan hacer una ronda de preguntas a los funcionarios citados de manera muy breve y concisa hacerles preguntas, le vamos a dar un breve espacio a los citados para responder esas preguntas, finalmente el Representante que quiera intervenir le daré el uso de la palabra por un tiempo de tres minutos y cierra el debate con las conclusiones el doctor Jorge Méndez Vicepresidente de esta Comisión y Representante citante al debate de Control Político. Así que bueno, para que haya un buen desempeño del debate pues esas son las reglas del juego.

¿Ya tenemos quórum decisorio? ¿Aún no se ha compuesto el quórum decisorio? Bueno antes de que se constituya el quórum decisorio podemos empezar con la intervención del doctor Jorge Méndez para que vaya explicándole a esta Comisión la pertinencia de este debate sobre todo para el Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina, Archipiélago que llega hasta el meridiano 82 doctor Jorge Méndez. Así que si los citantes requieren más tiempo de los diez minutos podemos prolongar por otros tres el uso de la palabra pero traten de hacer su exposición en diez minutos por favor.

Así que doctor Jorge Méndez si usted quiere puede ir adelantando la introducción a este debate de Control Político. Tan pronto se constituya el quórum pues si usted lo tiene a bien paramos un momento, aprobamos el Orden del Día y continúa usted con su exposición. Y bueno agradezco la presencia de los funcionarios citados que están

hoy atendiendo al llamado de esta Comisión a la doctora María Virginia Torres de Cristancho, Gerente de la Sociedad de Activos Especiales, al Director del Fondo Nacional de Turismo Fontur doctor Eduardo Osorio Lozano y a la doctora Jenny Sandoval Gerente de Sociedades y Activos de la Sociedad de Activos Especiales. Así que gracias por comparecer ante esta Comisión, gracias a los invitados, a los ciudadanos que han venido hoy y a todos los Representantes miembros de la Comisión Primera que hoy están presentes en este recinto.

Doctor Jorge Méndez Representante citante a este debate tiene el uso de la palabra desde el atril, sí van a hacer alguna presentación en la pantalla, efectivamente usted es Representante citante pero lo acompañan como citantes los congresistas de la Bancada de Cambio Radical de la Comisión Primera también como citantes a este debate. Los citantes si necesitan más tiempo en el uso de la palabra me lo hace saber y con gusto. Así que doctor Jorge Méndez tiene el uso de la palabra.

**La Presidencia concede el uso de la palabra al honorable Representante Jorge Méndez Hernández:**

Muchas gracias Presidente, quiero darle la bienvenida a todos los asistentes a este muy importante debate que ha sido convocado para el día de hoy, especialmente a la doctora María Virginia Torres directora de la sociedad de Activos Especiales, al doctor Eduardo Osorio, gracias por comparecer a esta citación que ha hecho la Comisión Primera. Agradecer especialmente a los miembros de esta Comisión y muy especialmente a los miembros de mi Bancada, de mi partido Cambio Radical quien de manera decidida y unánime decidieron apoyar esta Proposición para realizar este debate de Control Político, agradezco a la doctora Juanita por su interés en que se llegue al final y con unas conclusiones importantes en este debate que queremos hacer para el bien de los ciudadanos de las Islas.

Yo representó Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina, un Archipiélago que todos conocemos por su belleza natural, que todos conocemos por su riqueza cultural, pero que pocos conocemos por su problemática social y es que desde finales de la década de los 80 el flagelo del narcotráfico aterrizó en el Archipiélago, los Carteles, especialmente el Cartel de Cali hizo unas grandes inversiones para demostrar poder. San Andrés se convirtió en lo que en la década de los 60 fue Cuba para Miami, inversiones descontroladas y que llevó a una migración importante de habitantes de todo el país y que ha contribuido esencialmente en la sobrepoblación del departamento.

Es motivo de herencia realmente cruel por parte del Narcotráfico y eso no lo dicen los medios de comunicación mucho, pero en proporción San Andrés, Providencia y Santa Catalina, son uno de

los territorios que más han sido golpeados por el narcotráfico: desaparición en altamar, muertos, presos, desaparecidos que ha dejado este flagelo del narcotráfico. Se construyeron muchísimos hoteles que ustedes han podido apreciar como turistas Hotel Sunrise Beach, Hotel Acuario, Hotel Marazul, Hotel Maryland, Hotel Los Delfines y puedo numerar dos docenas de hoteles, apartamentos, grandes obras que realmente impactaron de manera directa en el vivir pacífico de la población isleña ¿Y que nos dejó esas inversiones por parte de los Carteles? Solo sangre, desolación y muerte.

Y es por eso que se creó la Ley 793 de 2002 con el fin precisamente de que esa afectación que han tenido las regiones por el flagelo del narcotráfico, tuvieran de alguna manera una compensación y el caso puntual de San Andrés en el artículo 23 quedó consagrado de que los bienes, los rendimientos que generaran cada uno de esos bienes incautados al narcotráfico extintos, fueron invertidos en programas sociales para el departamento, esa especialidad que creó la Ley 793 para San Andrés, se esperaba que fuera cumplida por la entonces Dirección Nacional de Estupefacientes y todos sabemos el desastre de la DNE. Este debate lo he venido programando hace más de ocho años, en el año 2009 en la Asamblea de San Andrés invitamos al doctor Carlos Albornoz, posteriormente invité al doctor Figueroa, posteriormente invité a la depositaria de ese entonces de la DNE en liquidación, la doctora María Mercedes Perry para que rindieran cuentas al pueblo de las Islas sobre la cantidad de bienes que han estado bajo su dominio y que realmente no han tenido una inversión social que se haya visto reflejada en mejor calidad de vida de los ciudadanos isleños, no se ha visto.

Y para nadie es un secreto que más de dos funcionarios de la DNE estuvieron inmersos en procesos penales, depositarios, representantes legales por un tema claro que fue la corrupción rampante que tuvo esa entidad y al Gobierno nacional hay que decirle hagamos borrón y cuenta nueva, liquidemos la DNE y creemos la Sociedad de Activos Especiales, y entiendo el espíritu de la creación de la Sociedad de Activos Especiales que las cosas funcionaran bien, sin embargo tengo que decirlo como ciudadano de estas Islas que no hemos visto la mejoría entre lo que se manejaba la DNE y lo que está a cargo hoy de la Sociedad de Activos Especiales, creo en la buena fe de quienes están a cargo de la Sociedad de Activos Especiales, sin embargo de buena fe no se puede vivir.

Y los resultados a lo largo de este debate demostraremos que no han sido los mejores y que sigue en estos momentos sucediendo lo que pasó con la Dirección Nacional de Estupefacientes, no hay control de los bienes, no hay cuentas claras, no hay una información veraz, no se puede acceder a lo que dicen estos documentos

y hemos sido testigos de muy malos manejos por parte de quienes están a cargo o quienes ha delegado la Sociedad de Activos Especiales desde el nivel central. Y eso tiene unas consecuencias, tiene unas consecuencias porque ha generado un detrimento patrimonial para los ciudadanos de las Islas, son dineros que después de la sanción de la Ley 1708 del 2014, y posteriormente con la Ley 1849 de 2017 ha quedado claramente definido que tienen que ser recursos que deben ser invertidos en la población de las Islas, especialmente a la población raizal.

Y al día de hoy eso no ha tenido cumplimiento que estamos esperando y es por eso que hoy estamos convocando a este debate de Control Político, hemos establecido un cuestionario el cual ha sido respondido y que esperamos que sea de conocimiento de todos los miembros de esta Comisión, pero frente a las respuestas que se han planteado ahí, nos surge una cantidad de preocupaciones y por eso es importante que este debate se lleve a cabo.

Quiero agradecer a quienes desde las sillas han hecho sus aportes para que pudiéramos enriquecer este debate, hay más de cien familias, de trabajadores desesperados en este momento porque el mal manejo que le ha dado quienes ha delegado la Sociedad de Activos Especiales para manejar algunas sociedades, los tiene al borde del caos, al borde del desempleo, al borde de la quiebra de una de las empresas y de eso hablaremos a lo largo del debate doctora María Virginia.

El artículo 22 en el ejercicio del Derecho decía claramente, “una vez decretada la extinción de dominio de los bienes localizados en el Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina, estos deberán ser entregados a la Gobernación Departamental, al igual que los rendimientos y frutos que se generen antes de la declaratorio de extinción de dominio” y créanme señores que después de este debate se darán cuenta que esto es solamente letra muerta. Voy a hacer señor Presidente el espacio para que puedan intervenir los citados y posteriormente continuaré con el debate. Muchas gracias.

**Preside el honorable Representante Óscar Leonardo Villamizar Meneses:**

**Presidente:**

Muchas gracias Representante Jorge, va con el uso de la palabra la doctora Jenny Sandoval gerente de Sociedad de Activos Especiales. Excúseme María Virginia Torres de Cristancho.

**La Presidencia concede el uso de la palabra a la doctora María Virginia Torres de Cristancho, Gerente de la Sociedad de Activos Especiales:**

Muy buenos días para todos honorables Representantes y público asistente, para que realmente el tiempo concedido es muy corto para todo lo que hay que contar y para empezar pues no podemos menos que compartir las apreciaciones

que hace el honorable Representante citante frente a la gestión lamentable que se dio de los bienes no solo de San Andrés, sino de todos los bienes en proceso de extinción de dominio que administró en su momento la Dirección Nacional de Estupefacientes.

La Sociedad de Activos Especiales es una Sociedad de Economía Mixta, que de acuerdo al artículo 90 de la Ley 1708, administra el Frisco. El Frisco es el Fondo de Rehabilitación, Inversión Social y lucha contra el Crimen Organizado, que fue creado hace unos diecinueve años con la Ley 333 y que inicialmente estuvo administrado por el Consejo Nacional de Estupefacientes, posteriormente por la Dirección Nacional de Estupefacientes y a partir del 30 de septiembre de 2014 pasó a la administración de la Sociedad de Activos Especiales. El Frisco tiene unos objetivos que establece el mismo artículo 90, que son la inversión social, fortalecer el sector justicia, la atención, reparación de víctimas, política antidrogas y el desarrollo rural.

El Frisco tiene unas destinaciones y en tercer lugar las primeras son las deudas del mismo Frisco qué es la administración de los mismos bienes, los impuestos, todo lo que genera, la segunda son los gastos necesarios para quién lo administra y en la tercera tenemos once destinaciones, la primera de ellas enunciada allí aunque está muy pequeño y no se ve, es la destinación que hoy día aparece en la Ley 1849, que establece que de los bienes extintos, es decir después de haber surtido todo el proceso de extinción de dominio, deben ser los bienes frutos y rentas entregados al Archipiélago de San Andrés, Santa Catalina y Providencia o Providencia y Santa Catalina.

Los activos que nosotros manejamos o que recibimos de la DNE fueron cerca de noventa mil activos, que fue realmente un listado entre un computador, sin verificar y con notas sobre bienes que no se sabía su ubicación como es el caso de siete mil cuatrocientos cuarenta y tres vehículos. Administramos bienes muebles que son urbanos y rurales, administramos bienes muebles que tienen medios de transporte, dinero, arte, sustancias, semovientes, muebles y enseres, pues es decir todo lo que se mueva y administramos sociedades activas, sociedades en liquidación y establecimientos de comercio.

La Ley 1708 establece unos mecanismos de administración que no voy a entrar a explicar, pero importante marcar que de esos mecanismos los que aplican o se aplican hoy día para la Isla el principal es depósito provisional que es un secuestre, la otra figura es la destinación provisional y la última es la enajenación temprana. De esos mecanismos valga decir que el depósito provisional está regulado en la Ley 1708 y el depositario provisional o secuestre es una persona que se nombra mediante un acto administrativo, requiere un acta de posesión y que el contexto que nosotros recibimos de la Dirección Nacional de

Estupefacientes no solo para los bienes ubicados en San Andrés, sino para todos los bienes que estaban en el Frisco, en lo que tiene que ver con depositarios era una inexistencia de los requisitos sustanciales de experiencia, capacidad para ser depositario.

Los depositarios cuando uno toma todas las nefastas circunstancias ocurridas en la Dirección Nacional de Estupefacientes perdón, encuentra que esos depositarios o eran testaferros o tenían origen en tráfico de influencias o eran amigos de los Directores de turno. Adicionalmente a esos depositarios les asignaban la administración de unos bienes para los cuales nunca se hizo una carga de riesgo, un perfilamiento de capacidades para poderlos administrar. Había una improductividad generalizada, recibimos cerca de siete mil inmuebles invadidos, siete mil cuatrocientos cuarenta y tres vehículos que la Dirección Nacional de Estupefacientes reconoció que no sabía dónde estaban.

Lo que la SAE en primer lugar hizo, fue construir una arquitectura del negocio y sobre esa arquitectura poner los riesgos que se habían concretado en la Dirección Nacional de Estupefacientes y en este caso puntual de depositarios lo que hizo fue adoptar un marco legal y reglamentario para que esos depositarios sean y lleguen a un registro, previo un proceso de selección, donde se mire no solo la capacidad, la experiencia, su capacidad financiera, su infraestructura, sino que adicionalmente sean objeto de un estudio de riesgos, consulta en Bases Nacionales e Internacionales, eso se hace a través de una empresa especializada.

Quienes superan el proceso son inscritos en un registro que se llama Registro de Depositarios por un periodo de dos años y para que los bienes le sean asignados, de qué servía tener un registro sano, si no habían unos criterios objetivos para la asignación de los bienes a esos depositarios. Por esa razón se construyó un sistema de asignación automática, donde teniendo en cuenta la capacidad, la experiencia, el perfil y tolerancia de riesgo de esos depositarios, el Sistema hace un match entre su experiencia, esas capacidades, la ubicación geográfica, radio de cobertura y asigna automáticamente o selecciona un listado y elige de ese listado el mejor para ser depositario de los bienes.

Pero hay una realidad que existe no solo el entorno normativo, sino que nosotros recibimos cerca de trescientos depositarios a cargo de unos ocho mil bienes inmuebles y sociedades, muebles, etcétera, que no los podríamos sacar inmediatamente hasta no tener saneado el registro, se han hecho cinco convocatorias a la fecha y de los convocatorios, de los depositarios antiguos se hizo una convocatoria para ellos, de las cuales solo cuarenta depositarios de los antiguos superaron los requisitos establecidos. Esas convocatorias tuvieron una amplia difusión como

pueden ver ustedes a través de medios radiales, televisión, páginas web y pues todos los medios hoy disponibles para difundir la convocatoria.

En lo que tiene que ver con San Andrés en su momento, en una, justamente un debate de Control Político al que fuimos citados y acudimos y presentamos un informe de nuestra gestión allá en la Asamblea Departamental, en ese momento sobre esta convocatoria que se estaba adelantando, así como lo hicimos llegar en su momento a la doctora Paula Acosa y Cleopatra Marrugo si no estoy mal de Presidencia de la República, para que nos ayudaran a difundir en la Isla las personas que quisieran hacer parte de nuestro registro depositarios, pues obviamente cumpliendo las normas de las convocatorias. En lo que tiene que ver con liquidadores valga la pena hacer una precisión, las normas establecen que los liquidadores de sociedades que se encuentran en proceso de liquidación, deben encontrarse inscritos en el Registro de la Superintendencia de Sociedades y hoy día incluso la misma Superintendencia de Sociedades pues selecciona cuando hay liquidaciones de sociedades que se encuentran ubicadas en la isla de San Andrés, a personas que se hallen inscritas en ese Registro.

Nosotros traíamos una presentación donde mostramos activo por activo de los que manejamos, cómo procede la asignación, creo que no tenemos tiempo para hacerlas me voy a saltar esa parte, pero me parece importante marcar que nosotros manejamos dos momentos: los que están en proceso de extinción de dominio que de acuerdo a nuestros análisis estadísticos, un proceso de extinción de dominio se puede demorar entre ocho y treinta años y esos procesos solo ejercemos administración por cuenta de terceros, es decir, el Estado en unos periodos tan largos tiene que administrar unos bienes que son de terceros, se supone hacerlos rentables y productivos y los otros bienes son los que están extintos que ya pasan al arbitrio o a la potestad del Estado y son de los que se puede disponer y en el caso puntual de San Andrés son a los que se refiere la norma.

¿Qué recibimos nosotros de la Dirección Nacional de Estupefacientes el 30 de septiembre de 2014? Recibimos ciento sesenta y tres inmuebles, aquí se enmarca la tendencia que tiene todo el Fondo Frisco, de los cuales habían veintinueve extintos y ciento treinta y cuatro en proceso, había, nos entregan treinta y un sociedades, allá aparece trescientos treinta y uno pero esa es la rayita, de las cuales nueve están extintas y veintidós están en proceso de extinción de dominio, veinticinco establecimientos de comercio que se encuentran todos los veinticinco en proceso de extinción de dominio. Las sociedades son una persona jurídica diferente al Frisco y diferente a la Nación aun cuando se hayan en extintas, y las sociedades que están en marcha pues están generando o no generando utilidades y las que están en causal de liquidación, las únicas acciones que pueden

desplegar son las necesarias para su liquidación, es decir, la conformación de un inventario de activos y pasivos, el pago de las deudas y los remanentes si procede estando extintas, el traslado de los recursos sea al Frisco o a los destinatarios como en este caso San Andrés.

En cuanto a los muebles, recibimos ciento dos medios de transporte, de esos ciento dos medios de transporte cuarenta y seis figuraban extintos, cincuenta y cinco en proceso de extinción de dominio, pero ahora veremos cuántos de esos no nos entregaron porque no sabían dónde estaban. En lo que tiene que ver con dinero, arte y otros que llamamos allá DAO, recibimos en inventarios y la contabilidad, un valor de pesos colombianos de seis millones de pesos y un valor de tres millones cuatrocientos setenta y un mil trescientos cuarenta y cinco dólares. Yo sé que este es uno de los puntos más álgidos, siempre se ha discutido y en nuestro control cuando estuvimos en la Isla conocemos perfectamente lo que aducen los habitantes sobre unas sumas muy superiores a esto, nosotros hicimos durante esa intervención un llamado a que nosotros tenemos la mejor disposición, hemos estado dispuestos a cumplirle a la Isla y le hemos transferido todo lo que encontramos extinto, ya lo vamos a ver en detalle y en lo que tiene que ver con esos recursos en moneda extranjera, les pedimos que nos dieran antecedentes pues para buscar en los exiguos archivos que recibimos de la DNE a ver si los podíamos localizar y ayudarles a precisar ¿Qué pasó con esos recursos?

En lo que tiene que ver con inmuebles, recibimos como les decía ciento sesenta y dos inmuebles, veintiocho extintos, ciento treinta y cuatro en proceso. De los veintiocho que están extintos tenemos que, ah perdón, después del 30 de septiembre de 2014 hemos recibido diecinueve inmuebles, es decir, en estos cuatro años ya bajo la administración de SAE, dieciséis inmuebles que están debidamente registrados en nuestras bases de datos. En lo que tiene que ver con los extintos que son los que debemos transferir de acuerdo a la norma, ese universo es de diecinueve inmuebles que suman en avalúos catastrales dos mil quinientos cuarenta y ocho millones y de los cuales hicimos una transferencia a la Isla de esos diecinueve de la diapositiva anterior, perdón y dos que está ahí el memorando del Gobernador no nos fueron recibidos extrañamente, con una nota después de haber entregado diecinueve donde pueden leer ustedes que dice, “lo anterior luego de examinar nuestras atribuciones constitucionales como legales y advertir la falta de aptitud jurídica de la gerencia y administración de bienes raíces en arrendamiento”. Es decir, nosotros de los treinta o veintinueve inmuebles que se encuentran extintos hicimos el Acto Administrativo de Transferencia sobre veintiuno, nos recibieron diecinueve, dos no nos fueron recibidos, ni han sido recibidos a la fecha.

De los siete inmuebles restantes hay tres que están pendientes de ser transferidos, eso se hace a través de un comité que está conformado por la Presidencia de la República, el Ministerio de Hacienda.

**Presidente:**

Vamos a proceder a aprobar el Orden del Día aprovechando que ya hay quórum decisorio. ¿Aprueba la Comisión el Orden del Día planteado para la Sesión de hoy?

**Secretaria:**

Sí lo aprueba señor Presidente el Orden del Día.

**Presidente:**

Continuamos entonces con la doctora María Virginia.

**Continúa con el uso de la palabra la doctora María Virginia Torres de Cristancho, Gerente de la Sociedad de Activos Especiales:**

Estaba hablando de los veintinueve Inmuebles extintos, decía que entregamos diecinueve, dos no nos fueron recibidos y los siete restantes para completar los veintinueve hay tres que se encuentran listos para ser transferidos y hay uno que estaba en aclaración de un folio, pues era un trámite administrativo y hay tres más que tienen embargos y una serie de limitaciones que pues obviamente deben ser aclaradas antes de ser transferidos, pero en este punto nosotros manifestamos nuestra preocupación primero, porque no han sido solicitados y de los asignados hay dos que todavía no nos han recibido.

En lo que tiene que ver con esos inmuebles que se encuentran en proceso de extinción de dominio, es decir, que no pueden ser transferidos aún, hay veintidós inmuebles que se encuentran asignados en destinación provisional a la Isla desde la época de la extinta Dirección Nacional de Estupefacientes y que en lo personal en cuatro reuniones, con tres Gobernadores con los que me he reunido en más de quince reuniones que los Gerentes de Sociedades y la Gerente de la Regional Centro Oriente, ha tenido con funcionarios de la Isla, no hemos logrado que nos den razón ¿En qué estado se encuentran esos inmuebles? Que cuando se entregan en destinación provisional se entregan con una carga de ser administrados adecuadamente y prestar unas pólizas, pagar impuestos, etcétera, llevamos cuatro años queriendo determinar ¿Qué destino tienen esos inmuebles? ¿Cómo han sido administrados? Y no ha sido posible.

En lo que tiene que ver con muebles, recibimos como les decía aquí ya está cincuenta y cuatro ubicados de esos dos son aeronaves, treinta y siete son motonaves, quince son vehículos automotores y de esos cuarenta y ocho, dentro de los siete mil cuatrocientos cuarenta y tres que no sabía la DNE dónde estaban, hay cuarenta y ocho de La Isla, dos aeronaves, dieciséis motonaves y treinta vehículos. Esos vehículos en su mayoría

se encuentran en destinación provisional lo que son automotores, a autoridades de la misma Isla y otros los que no están en destinación, presentan un estado lamentable que induce que a través de los mecanismos de administración debe procederse a su chatarrización y aclaro que así los recibimos.

En lo que tiene que ver con el inventario de divisas en San Andrés, recibimos de la DNE allá vemos en el primer renglón, un total yo no alcanzó a leer soy un poco ciega, tres millones cuatrocientos setenta y un mil millones de dólares, hemos monetizado, el proceso de monetización es un proceso dispendioso que implica un convenio con el Banco de la República que son bastante largos de hacer, después esos billetes que mientras tanto están en custodias en el Banco de la República se revisan uno a uno, el Banco de la República los envía a la Reserva Federal Americana donde nos avalan billete por billete y luego los devuelven a Colombia para ser monetizados. En ese proceso de lo recibido por la DNE se han monetizado dos millones seiscientos cuarenta y un mil dólares, están pendientes de monetizar ochocientos veintinueve mil dólares.

La SAE durante su administración ha recibido seis billones trescientos cincuenta y seis millones de dólares, ha monetizado cuatro millones ochocientos cuatro, en el mes de enero de este año después de 18 meses de trámite y en este momento se encuentra pendiente de monetizar sumado con lo de la DNE dos millones trescientos ochenta y un mil que se monetizarán a finales de este año. Lo que ha monetizado a la fecha son siete millones cuatrocientos cuarenta y cinco millones de dólares, las divisas se encuentran en el Banco de la República y los procesos en lo que está sin monetizar, la diferencia que ustedes aprecian es porque no están extintos están en proceso de extinción de dominio.

En lo que tiene que ver ya con más detalle, es el gráfico anterior, es importante resaltar lo que se ha trasladado de las sumas anteriores, es decir, de los tres millones setecientos cuarenta y uno que el cuadro de arriba muestra lo que recibimos de la DNE, se ha trasladado a la Isla se han monetizado y se han trasladado a la Isla a la fecha dos millones de dólares que por acá no tengo el valor, no lo veo, dos mil sesenta y cinco millones de pesos y en lo que hemos recibido bajo la administración de SAE pues todo se encuentra en proceso de extinción de dominio los pesos, extintos están los cuatro millones de dólares que se encuentran monetizados, en un momento les mostramos todas las transferencias que se han hecho ya a la Isla.

En lo que tiene que ver con Sociedades Activas, tenemos sociedades ya después de haber recibido las sociedades sin discriminar, hoy día podemos decir que esas sociedades habían Sociedades Activas, Sociedades en Liquidación y Establecimientos de Comercio. Sociedades en general había una extinta o hay una extinta, ocho en proceso, establecimientos de comercio

uno extinto, siete en proceso y esos dos extintos tanto de sociedades como establecimientos de comercio fueron solicitados por el Gobernador y fueron asignados el año pasado y curiosamente después de haberlos asignado, ya hecho todo el trámite interno ante los comités de asignaciones, la Isla se negó a recibirlos, la Gobernación de la Isla se negó a recibirlos. Ahí están Miramar, perdón Marazul y Maryland, tienen unos valores significativos, como vamos a ver y nosotros ya están trasladadas la titularidad en el Registro Mercantil a la Gobernación de San Andrés y no ha sido posible que los hayamos o que nos los hayan recibido pese a que se ha citado, se ha desplazado la gente a hacer la entrega y no nos los han recibido.

De los bienes que están en proceso hay seis con vocación turística, están allí enunciados no los voy a leer, hay nueve que no tienen vocación turística, es decir, que manejan otro tipo de actividades diferentes al turismo, eso en lo que tiene que ver con Sociedades Activas. En lo que tiene que ver con Sociedades en Liquidación recibimos sociedades de papel, ya clasificadas esas cuarenta y siete Sociedades en Liquidación, tenemos que trece de las que llamamos nosotros de papel, es decir que no tienen ningún activo hay trece extintas, tres en proceso, para un total de dieciséis, que sociedades con activos tenemos siete extintas, siete en proceso para un total de catorce. Y tenemos Establecimientos de Comercio diecisiete todos ellos en el proceso de extinción de dominio. Esas son las sociedades que se encuentran en proceso, esas siete no las voy a leer, extintas esas siete y lo que podemos resumir en este momento, es que los bienes que se encuentran extintos en la Isla, los inmuebles, todo lo que era transferible, es decir, de los veintinueve, los veintiuno que se transfirieron, dos que no nos han recibido y los otros siete que están en proceso de saneamiento, por un valor de tres mil trescientos cincuenta y siete millones.

Hemos transferido un establecimiento de comercio que no nos han recibido, por un valor de trece mil millones de pesos, una sociedad que se encuentra también sin recibir por valor de veintidós mil doscientos once millones de pesos y hemos hecho transferencia de recursos líquidos, es decir, la monetización de dólares y productividades por valor de dieciocho mil novecientos sesenta y seis dólares. En este momento la Sociedad de Activos Especiales lo único que tiene pendiente de transferir son esos siete inmuebles y hacer la liquidación de las siete sociedades que se encuentran extintas en proceso de liquidación y allí de acuerdo al Código de Comercio Colombiano, pues debemos conformar la masa liquidatoria, pagar las acreencias y los remanentes cuando estén, los transferiremos a la Isla se encuentra en este proceso.

No sé si el Representante de una vez hablamos de Howard, que es uno de los temas del cuestionario,

la doctora Jenny Sandoval Gerente de Sociedades Activas va a tocar ese tema.

Preside el honorable Representante Samuel Hoyos Mejía.

**Presidente:**

Tiene la palabra a la doctora Jenny Sandoval de la Sociedad de Activos Especiales. Gerente de Sociedades de Activos, doctora Sandoval.

**La Presidencia concede el uso de la palabra a la doctora Jenny del Pilar Sandoval Espitia, Gerente de Sociedad de Activos:**

Muchas gracias, buenos días honorables Representantes. En lo que concierne al caso de la Sociedad Howard y Compañía es preciso precisar la siguiente información. En el año 2007 la Fiscalía General de la Nación inicia proceso de extinción de dominio entre otros bienes sobre la siguiente unidad de negocio, la Sociedad Howard y Compañía sociedad en comandita, cuya actividad económica es el transporte marítimo de mercancías, el establecimiento de comercio J. Howard cuya actividad es prestar servicios complementarios para el transporte marítimo y el establecimiento de comercio Transporte Marítimo Gonzalo H., estas sociedades y estos establecimientos de comercio se dejan a disposición de la extinta Dirección Nacional de Estupefacientes, es importante señalar que estas unidades de negocio tienen una participación del 37% en la sociedad portuaria de San Andrés.

¿En qué estado recibe SAE la situación de estas compañías? Como se mencionaba, SAE asume la administración del Frisco a finales de septiembre del año 2014, ¿Cuál era la situación de estas compañías para esa época? Las compañías cerraron el periodo con una pérdida de más de novecientos millones de pesos, se presentó una disminución en el capital de trabajo en más de tres mil millones de pesos, los ingresos operacionales habían disminuido en un 23% y los ingresos no operacionales en un 14% con respecto al año fiscal 2013, teníamos una pérdida neta que había aumentado considerablemente con respecto al cierre del año 2013, el 67% de la propiedad, planta y equipo se encontraba depreciada, la propiedad, planta y equipo con la cual la sociedad contaba pues para la generación de ingresos cómo son maquinaria, equipo, la flota y el equipo de transporte, se encontraban próximos a concluir su vida útil.

Eso significaba un elevado gasto para mantenimiento y reparaciones por la antigüedad de las motonaves destinadas a la operación de la empresa que superaban una edad de treinta años de vida ¿Qué generaba también esto? Pues fallas mecánicas frecuentes en el funcionamiento de las embarcaciones que permanecieron largos periodos en reparación y mantenimiento y ocurre una circunstancia importante en el mercado y es que en el año 2014 entra en funcionamiento una nueva empresa como competencia directa de Howard,

Howard al momento de la incautación y hasta el año 2014 tenía el monopolio de la actividad de transporte marítimo para la Isla, en el año 2014 y coincide con la entrada de SAE la administración del Frisco, entra una nueva compañía rompiendo con el monopolio que históricamente tuvo la compañía.

Pero además está documentado una circunstancia y es que la revisoría fiscal en el informe que presenta en el año 2014, presenta un dictamen con salvedades y expresamente consagra que existe incertidumbre sobre la capacidad de la sociedad para continuar con el negocio en marcha. Esta es la foto de las situaciones relevantes de la compañía para el año 2014, ¿Qué situaciones adicionales se presentan a lo largo de esta administración? Como les mencionaba, pues tenemos, ya se pierde el monopolio y entramos en competencia directa con otra compañía, la compañía Deliverance, ocurre el siniestro a la motonave Temptation todo esto está documentado, afectando significativamente los ingresos para el año 2016.

En diciembre del año 2015 ocurre el hundimiento de la nave Temptation y adicionalmente ocurre otro siniestro sobre otra de las motonaves, un siniestro de incendio en la motonave Conformity. Como les mencionaba pues nosotros tenemos que enfrentarnos a la alta edad de las embarcaciones que fueron incautadas, estas son embarcaciones de más de treinta años de servicio y ya están ad portas o ya algunas cumplieron su vida útil, ya no tienen certificado de navegabilidad por parte de la Dimar, esto ocurrió por ejemplo con motonaves como el Conformity y Victres. Hay otra situación y es que no solo para Howard sino en general para las sociedades que están inmersas en procesos de extinción de dominio, ocurre o se enfrentan una de las dificultades más importantes que enfrentan, es la imposibilidad de encontrar financiamiento en el sector financiero, esto es una restricción importante para las sociedades porque no hay posibilidad de encontrar en el sector financiero pues recursos líquidos que permitan solventar las inversiones que son necesarias en cualquier compañía para mantener el desarrollo de su objeto social. Y adicionalmente pues coincide con el proceso de convergencia que debemos realizar a normas internacionales, que nos exige un sinceramiento de la contabilidad de la compañía.

A pesar de la incertidumbre que se revelaba en el año 2014 por la revisoría fiscal sobre la posibilidad de mantener el negocio en marcha, la Sociedad de Activos Especiales ha impulsado y ha adelantado las acciones necesarias y se ha propuesto mantener el negocio, mantener la compañía Howard, no permitir el marchitamiento de su objeto social y ese ha sido el propósito que se ha enmarcado, esas han sido las instrucciones que de parte del nivel central y de parte de SAE se han impartido a los depositarios, ¿Qué hemos logrado? Mantener unos ingresos operacionales en ascendencia y esa circunstancia, ese indicador

es lo que nos permita evidenciar que hoy por hoy y a pesar de las salvedades del año 2014 y a pesar de las circunstancias que se han presentado, hoy existe una unidad de negocio en marcha, con dificultades que sean tenido que enfrentar, pero con el propósito claro de lograr ese propósito, de hecho en el año 2014 nosotros teníamos unos ingresos totales por ocho mil quinientos millones y para el cierre de este año están proyectados ingresos, cierre con ingresos de doce mil millones de pesos.

Pues dentro de las cosas que se han logrado pues hay una disminución en el costo de la tarifa operación, hay unas actividades importantes para aumentar la base de clientes y se han adelantado acciones para mantener un estado financiero saludable. Como les mencionaba nosotros coincidimos en un proceso de convergencia a normas internacionales, que nos exigió un sinceramiento de nuestra contabilidad, establecer realmente cuál es la estructura de nuestro pasivo y adelantar las acciones necesarias para lograr acuerdos de pago con los proveedores más importantes, con los que los acreedores que representen digamos una importancia en la prestación del servicio.

Nos encontramos también en un proceso de implementación del Sistema de Gestión de la Seguridad en el Trabajo y en general se realizaron contratos laborales a término fijo con aquellos, pues digamos se normalizó la situación de personas que venían prestando sus servicios a través de contratos de prestación de servicios, hoy por hoy tienen un contrato laboral lo que pues genera la estabilidad requerida y se realizan oportunamente y se propende por realizar oportunamente las actividad de mantenimiento y reparación.

SAE es muy importante señalar lo siguiente y lo mencionaba la doctora Virginia en su intervención, el mecanismo de administración por excelencia frente a sociedades es el depósito provisional, se designa un depositario para las sociedades que asume la condición de representante legal de las compañías, la SAE no coadministrar las sociedades pero sí imparte y delimita los objetivos de lo que debe ser la administración encargada de ese depositario. En este caso el objetivo más importante ha sido mantener la unidad de negocio, cuando SAE considera y después y al realizar los controles que efectivamente realiza y los análisis que realiza efectivamente sobre la administración de los depositarios, ha tomado las decisiones administrativas necesarias, de hecho han ocurrido o ya se han generado dos actos de remoción de depositarios, por considerar que necesitamos mejorar en la administración de la sociedades.

**Presidente:**

¿Concluyó doctora Jenny? ¿Ya concluyó?

**Continúa con el uso de la palabra la doctora Jenny del Pilar Sandoval Espitia, Gerente de Sociedad de Activos.**

Sí muchas gracias, sí señor Presidente.

**Presidente:**

Gracias a usted doctora Sandoval Gerente de Sociedades de Activos de la SAE. Sigue en el orden de los inscritos el funcionario citado, es el Director del Fondo Nacional de Turismo Fontur, el doctor Eduardo Osorio Lozano. Doctor Osorio si quiere intervenir desde la curul o desde el atril como usted prefiera.

**La Presidencia concede el uso de la palabra al doctor Eduardo Osorio Lozano, Director del Fondo Nacional de Turismo (Fontur):**

Representante yo creo que estamos bien aquí.

**Presidente:**

Está bien, ahí desde la curul, entonces sonido en la curul para el doctor Eduardo Osorio Lozano, por 10 minutos. Gracias.

**La Presidencia concede el uso de la palabra al doctor Eduardo Osorio Lozano, Director del Fondo Nacional de Turismo (Fontur):**

Muy buenos días a todos señor Presidente, Representante citante, honorables Representantes de esta Comisión Primera, un saludo muy especial a todos y bueno vamos a continuar este debate con la presentación inicial de una serie de generalidades sobre lo que es Fontur, para efectos de llegar puntualmente a las respuestas al cuestionario formulado sobre esta actividad que desarrolla Fontur, en virtud de expresa definición legal como es la administración y/o enajenación de aquellos bienes con vocación turística en procesos de extinción de dominio o incautación por este tipo de delitos de testaferrato, narcotráfico y conexos.

Brevemente quiero hacer una referencia a cuál es la actividad que desarrollamos nosotros como Fondo Nacional de Turismo, cuál es nuestra naturaleza jurídica, para llegar puntualmente al desarrollo de esta, una de nuestras funciones de administración de bienes en virtud de lo previsto por la Ley. Fontur es un patrimonio autónomo, esa es nuestra naturaleza jurídica, adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, cuya función principal es la administración y el manejo de los recursos asignados por el Gobierno nacional, los recursos provenientes del impuesto al turismo y de la contribución parafiscal que paga la cadena de valor del sector, para el desarrollo y ejecución de proyectos para el beneficio del turismo en el país, es decir, proyectos de competitividad, de promoción y de infraestructura.

Provisionalmente y precisamente el punto que vamos a tratar hoy, es la función que nos da la ley del Turismo de ser los administradores y/o enajenadores de aquellos bienes con vocación turística que han sido extintos o incautados por delitos de narcotráfico, de enriquecimiento

ilícito, o testaferrato y adicionalmente aquellos bienes que fueron de propiedad de la antigua Corporación Nacional de Turismo hoy en cabeza del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, muchos de los cuales están ubicados precisamente en el Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina.

Tenemos aquí la evolución normativa, básicamente el Fondo como tal fue creado en el año 96 con la Ley 300, se creó como Fondo Cuenta, el cual básicamente manejaba los recursos de la contribución parafiscal, en ese momento solamente existían tres aportantes de esa contribución que eran los hoteles, las agencias de viajes y los restaurantes. Con posterioridad en el año 2006 con la Ley 1101, se amplió el número de aportantes de esta contribución parafiscal a veintiún aportantes entre los cuales están las aerolíneas, los transportadores terrestres, las organizaciones de congresos y eventos, los restaurantes y bares turísticos, las asociaciones de guías, en fin son veintiún aportantes que aportan aproximadamente el 2.5% de sus ingresos brutos trimestrales, para efectos de ser beneficiarios de proyectos tanto de competitividad como de promoción.

Se estableció también que correspondería a Fontur en ese momento la administración de los bienes de la ya extinguida Corporación Nacional de Turismo. Con la Ley 1450 del 2011, se le da un régimen contractual al Fondo de derecho privado y se permite la suscripción de convenios con entes públicos para efectos del desarrollo de las obras de infraestructura y los demás proyectos de promoción turística. A partir de la Ley 1558 de 2012, que es el Estatuto actual vigente en materia de turismo y nuestra Ley Estatutaria, se le dio esta categoría, esta naturaleza de patrimonio autónomo, se conservó el número de aportantes de veintiuno, pero a partir de eso se le dota a Fontur de esta nueva función de ser el administrador de los bienes con vocación turística, generado digamos con procesos de extinción o de incautación por estos delitos.

La actividad que desarrolla Fontur se desarrolla, se ejecuta a través de cuatro líneas: la competitividad turística, la promoción y el mercadeo, la construcción de obra de infraestructura y puntualmente el tema del manejo de administración de bienes. En materia de competitividad turística, las actividades que desarrollamos es en beneficio de la cadena de valor del sector y de las mismas entidades territoriales, en generar un valor agregado en cuanto a la calidad de la prestación de los servicios turísticos tanto de los prestadores privados como de las regiones, para efectos de incrementar su capacidad y su calidad. En desarrollo de esta línea de proyectos de Fontur desarrollamos actividades como la planificación turística, los estudios en la implementación de estudios para el desarrollo del sector, todo lo que tiene que ver con la calidad turística de los productos y los destinos,

la seguridad, la formación y la capacitación del sector, todo el tema de innovación y desarrollo tecnológico y la participación institucional.

En materia de promoción y mercadeo que es otra de nuestras líneas de acción, ejecutamos todos los proyectos encaminados a promover y dar a conocer los productos turísticos y los destinos a través de estrategias de medios, a través de producción de piezas audiovisuales, a través de participación en ferias internacionales, a través de Procolombia, para exaltar los productos y los destinos turísticos de Colombia y las líneas a través, en los proyectos a través de los cuales trabajamos esta línea estratégica, son mercadeo y promoción nacional, mercadeo y promoción internacional, todo el tema de información turística, todo el tema de investigación de mercados, en fin, todo lo que conlleve precisamente a poner a Colombia en los ojos del mundo y obviamente a que los colombianos también conozcan nuestros destinos.

En materia de infraestructura, este es un punto muy importante porque es de una u otra manera el punto de las grandes inversiones, nosotros ejecutamos obras de infraestructura turística alrededor de los destinos, en un trabajo conjunto que desarrollamos con los entes territoriales, quienes identifican las necesidades de una estructura para jalonar precisamente la afluencia de turistas y potencializar de esa manera la región. Entonces trabajamos bien sea los estudios y diseños previos, estudios de factibilidad y las construcciones de obras propiamente dichas en estas tipologías que están allí señaladas.

Hemos construido centro de convenciones, senderos ecológicos en lugares donde se desarrollan actividades de turismo de naturaleza y avistamiento de aves, hemos trabajado restauraciones e intervenciones de patrimonio arquitectónico en los diecisiete pueblos de la Red de Pueblos Patrimonio, hemos construido muelles, embarcaderos, malecones, hemos señalado con señalización turística tanto vial como peatonal casi todos los destinos del país y hemos desarrollado también la construcción de parques temáticos, un ejemplo, el parque Ukumarí en Pereira, que es un parque muy importante que está generando una cantidad de turistas considerables.

Ahora bien, la línea que nos ocupa hoy en la en la citación, es precisamente la línea de bienes, como les decía en el antecedente nos corresponde por expresa función legal la administración en concesión o arrendamiento o la venta de estos bienes con vocación turística extintos o incautados al narcotráfico y adicionalmente aquellos que correspondían a la antigua Corporación Nacional de Turismo. Aquí está la trazabilidad legal, cuáles son digamos estas normatividades que nos han dado a nosotros esta función y la forma como la estamos ejerciendo, partimos de la Ley 1558 del 2012 que es nuestro Estatuto de Turismo, que en su artículo 22 establece esta función de administración y venta de inmuebles con vocación turística, sujetos

a procesos de extinción de dominio o aquellos que ya les fuere extinguido el mismo, así como los de propiedad de la Corporación Nacional de Turismo.

Esta norma que establece estas dos categorías de administración, es decir, los de los bienes incautados o extintos y los de la antigua Corporación Nacional de turismo, fueron reglamentados en virtud de dos Decretos Reglamentarios, el primero de ellos el 2503 de 2012, que estableció esta relación que tenemos precisamente con la Sociedad de Activos Especiales, reglamenta esa función de administración de estos bienes con vocación turística y el otro Decreto que es el 2125, hace referencia a los bienes de la Corporación Nacional de Turismo, de los cuales en San Andrés vamos a ver más adelante tenemos dos. Toda esta actividad la desarrollamos internamente en virtud de un Manual para la administración y venta de los bienes a cargo de Fontur, donde se establecen en virtud de este Manual todos los procesos y los procedimientos para la contratación, la administración y la venta de estos bienes en cumplimiento de esta expresa función que nos dio la ley.

El común denominador de todos estos aspectos jurídicos expresamente la vocación turística que deben tener estos bienes, nosotros solo nos referimos a la vocación turística que tengan estos bienes, no digamos todos los bienes que comentó la doctora María Virginia, que son no solamente los que tienen vocación turística sino una cantidad. Esta vocación turística en materia de los bienes está definida en el artículo 1º del Decreto 2503.

Preside el honorable Representante Jorge Méndez Hernández.

**Presidente:**

Por favor sonido.

**Continúa con el uso de la palabra el doctor Eduardo Osorio Lozano, Director del Fondo Nacional de Turismo (Fontur):**

La definición de bienes con vocación turística establecidas en este decreto reglamentario, señala que estos bienes son aquellos susceptibles de ser utilizados por los turistas durante sus viajes y estancias en lugares distintos de su entorno habitual, con fines de ocio, de cultura, de salud, eventos u otra serie de actividades diferentes al lugar de su destino y que adicionalmente posean una potencialidad turística para satisfacer la demanda y el desarrollo turístico. En esto es muy importante señalar que el bien no solamente tiene que cumplir con todas estas actividades, con todas estas características que implica el desplazamiento de un ciudadano o de una persona a desarrollar su actividad turística, bien sea en materia de naturaleza, de cultura, de recreación, en fin, sino que adicionalmente genere una potencialidad turística al destino, que genere una productividad, que pueda ser objeto de satisfacción de la demanda y la oferta y el desarrollo turístico sobre todo que

es uno de los pilares fundamentales de la actividad que desarrollamos en Fontur, como promotor de los destinos turísticos para que estos sean cada vez más competitivos.

Ahora vámonos ya puntualmente a dividir en dos, estos bienes que hoy en la actualidad por Ley tenemos, es decir, aquellos bienes administrados por Fontur en el departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina, que son precisamente propiedad de la Sociedad de Activos Especiales ¿No? y ¿Cuál es la destinación de los recursos económicos generados por esta explotación? De estos bienes, cuatro tenemos en San Andrés, algunos de ellos mencionados por la doctora María Virginia Presidente de la Sociedad de Activos Especiales, son el Hotel Marazul, el Hotel Sunrise Beach, el Hotel Maryland y el Hotel Los Delfines. Es muy importante señalar esto, el destino de los recursos económicos generados por concepto de esta administración que desarrolla Fontur, en este caso, en estos bienes que son de la SAE, el producto derivado de la explotación económica de estos bienes es consignado a favor de la SAE que es la entidad administradora del Frisco, o en caso dice la Ley a la persona jurídica o natural indicada por este, previo un descuento que se hace de los gastos de administración y de la contraprestación a favor del patrimonio autónomo Fontur y esto en cumplimiento del Decreto 2503 de 2012.

Ahora bien, la otra categoría de bienes, aquellos que eran de la Corporación Nacional de Turismo hoy en cabeza del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, en el Archipiélago tenemos dos, el Cotton Tree Spa en Providencia y el hotel El Isleño. El primero de ellos es un Spa recientemente abierto a la operación, por una operadora raizal en virtud de unos compromisos de consulta previa, es un bien respecto del cual a través de Fontur se le hizo una importante inversión para prestar este servicio de turismo, de salud y bienestar y potencializar este destino. En este caso el producto derivado de la explotación de estos bienes de la CNTV en virtud de la Ley 1106 hace parte en su totalidad del Fondo Nacional de Turismo (Fontur) y deben ser invertidos en primera instancia en el mantenimiento de los mismos y aquel remanente que vaya más allá de los costos que cubra los costos de mantenimiento va dirigidos a fortalecer el presupuesto de infraestructura del Fondo para desarrollar y ejecutar proyectos de infraestructura.

Vamos a desarrollar ahora puntualmente cada uno de estos bienes que tenemos como los mencionaba la doctora María Virginia y los mencionaba yo al inicio. El Hotel Marazul es un bien extinto, fue entregado a Fontur mediante resolución del 2013 y actualmente está operando en virtud de un contrato de arrendamiento que fue cedido por la extinta Dirección Nacional de Estupefacientes; este contrato de arrendamiento está suscrito con la sociedad Hoteles Decamerón, S. A. S., el contrato se inició desde el 25 de junio

de 2004, se ha venido prorrogando por periodos de dos años, tiene una contraprestación con un componente variable del 50% de la utilidad y un componente fijo de catorce millones de pesos mensuales.

Como decía inicialmente, el estado del bien es hoy en extinción, es decir, como decía también la Presidente de la SAE, es de aquellos bienes que se han ofrecido o se ha instado a la Gobernación de San Andrés para efectos de su entrega; sin embargo, ha fallado digamos algo en la aceptación. Sin embargo, por expresa obligación legal nosotros tenemos que continuar con la administración eficiente de este tipo de hoteles, además en virtud de un contrato con unas obligaciones adquiridas. Es importante también señalar de qué consta hoy ese hotel que está en pleno funcionamiento: tiene ciento veintiocho habitaciones, tiene un centro de convenciones, una *boutique*, lavandería, piscina, planta desalinizadora, un centro de esparcimiento, un muelle, restaurante, bar, panaderías, bodegas generales y está operando en perfectas condiciones.

El otro hotel que tenemos en este caso incautado es el Hotel Sunrise Beach, fue entregado a Fontur mediante resolución del 2013, modificada por una resolución de mayo 2014, actualmente está operando mediante un contrato de arrendamiento suscrito por Fontur con la Cadena GHL en el año 2016. Es un hotel que tiene un contrato a diez años de arrendamiento y este contrato tiene una contraprestación muy especial y es que se hace en inversiones. El hotel cuando fue recibido por la cadena hotelera, el hotel estaba en muy malas condiciones y se ha hecho una inversión en recuperación de las habitaciones, mobiliario, aires acondicionados, en fin, equivalente a seis mil quinientos millones de pesos y adicionalmente tiene una contraprestación de 9.8% de los ingresos trimestrales. Este hotel, como está allí en la presentación, consta de ciento setenta habitaciones, de las cuales son ocho *suite*, ciento sesenta y dos estándar, tiene un *lobby*, una recepción, zona de esperas, área de muelle, una piscina, ascensores, gimnasio, lavandería, en fin, y está operando también al 100% en muy buenas condiciones, precisamente en virtud de estas inversiones que ha adelantado como desarrollo del contrato de arrendamiento la firma hotelera GHL.

Vamos al Hotel Maryland, que también se mencionaba, es un hotel también con extinción de dominio, fue entregado a Fontur mediante resolución en el año 2013 y sobre el mismo se suscribió un contrato en el año 2016, un contrato de arrendamiento que tiene veinte años de duración, suscrito con la firma Servincludos, propietaria también de la cadena de hoteles Decamerón. Este contrato se inició en el año 2016 bajo una duración de veinte años, dentro de las cláusulas del contrato hay un compromiso del contratista de una inversión para la recuperación integral del hotel, una inversión de ocho mil doscientos

veintiséis millones de pesos, en este momento el hotel está siendo objeto de una recuperación total, recuperación que implicó todo un tema de estudios de patología para determinar su reforzamiento estructural, toda una restauración y reconstrucción del área de piscinas, mobiliario nuevo, en fin, y se está pensando que en un par de meses ya está el hotel abierto al público, es una nueva opción de alojamiento e incluso de turismo de élite en la isla, muy importante para la generación no solamente de empleo, sino también de recursos para la hotelería de la isla. Este hotel tiene una contraprestación de noventa y nueve millones de pesos trimestrales y tiene una cuenta de inversión de sesenta millones trimestrales para efectos de garantizar con estos recursos la operación, tiene sesenta y cinco habitaciones, tiene un área de *lobby*, una pizzería, bar, restaurante, portería, desalinizadora, cuarto de chiller y área de piscina. Como les decía, está en este momento cerrado, está próximo a ser abierto, reinaugurado pues con todos los aditamentos y toda la recuperación total del bien.

El otro hotel que tenemos también de propiedad de la SAE es el Hotel Los Delfines. Los Delfines es un hotel que está incautado, fue entregado a Fontur en febrero de 2014 y actualmente opera en virtud de un contrato de arrendamiento suscrito con la firma Servincludos, un contrato que estaría venciendo en agosto del 2022, es un contrato a cinco años por el cual se recibe como contraprestación el 7.5% de las ventas. Es un hotel que tiene treinta y seis habitaciones, área *lobby*, *hall*, cocina, restaurante, bar, área de piscina, muelle, es un hotel que está también en excelentes condiciones, de ahí pues que no haya requerido ninguna inversión por parte del contratista.

Ahora vamos a la otra categoría que no tiene nada que ver en este caso con la SAE, sino son aquellos bienes que eran de propiedad de la Corporación Nacional de Turismo y que específicamente en San Andrés tenemos dos: el Hotel El Isleño fue entregado a Fontur por parte del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo y digamos la entrega se dio mediante una resolución del año 2015 y está explotado en este momento por la cadena de hoteles Decamerón en virtud de un contrato de concesión suscrito en su momento con el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, el cual fue cedido recientemente el 20 de abril del 2018 para continuar Fontur la administración de ese contrato. Es un hotel creo que muchos de ustedes lo conocen, es uno de los hoteles más importantes de la isla, es un hotel que tiene un contrato de concesión a veinte años y el concesionario ha hecho unas inversiones por un monto de cuarenta mil millones de pesos y la contraprestación es el 1.3% de los ingresos trimestrales.

Es un hotel, como les decía, yo creo que es el hotel más grande que en este momento tiene la isla, tiene doscientas veinte habitaciones en tres pisos,

tiene las zonas administrativas, tiene restaurantes, tiene centro de convenciones con setecientas sillas, un salón de juegos, lavandería, cuarto de equipos, etcétera. Al que me refería anteriormente también de la Corporación Nacional de Turismo es el Cotton Tree Spa en Providencia, es un sitio nuevo muy importante que de verdad que los invito a todos que sus próximas vacaciones lo conozcan, es un *spa* de talla mundial, de talla internacional, con una inversión que se le hizo a través de Fontur de tres mil quinientos millones de pesos en toda su construcción, recuperación, dotación, siguiendo todos los lineamientos de consulta previa. Recientemente se firmó el cumplimiento de todas las indicaciones y requisitos que tuvimos con la comunidad raizal para la consulta previa, está siendo operado por una persona raizal y entró en operaciones y básicamente tiene una contraprestación en esta concesión del 5% de las ventas y tiene un fondo de mantenimiento garantizado del 10% con una cuenta-inversión del 15% de esas ventas. Tiene un área de recepción, sauna, tienen incluso un auditorio para cincuenta personas, áreas de masaje, áreas de hidromasaje, áreas de equipos, etcétera, etcétera, etcétera.

Ahora bien, volvamos en un resumen a los bienes de la SAE. Como decíamos, los contratos de arrendamiento de estos cuatro hoteles –Maryland, Delfines, Marazul y Sunrise– fueron suscritos por la Dirección Nacional de Estupefacientes y cedidos en administración a Fontur aproximadamente desde mayo de 2014 y de acuerdo con las condiciones contractuales producto de explotación económica de estos bienes, los operadores reconocen un canon de arrendamiento. El decreto reglamentario de la norma que nos dio a nosotros esta función establece cuál es el procedimiento, como lo indicaba anteriormente, para la distribución de los recursos reconocidos contractualmente, y es a ese canon que se le descuentan los gastos en cabeza del propietario, es decir, las pólizas, el impuesto predial, las inversiones y la comisión del 6% en cabeza de Fontur por concepto de esa administración y el resultado, que es el que se conoce como el remanente, se transfieren al Frisco o a la sociedad propietaria del hotel.

Aquí en este cuadro básicamente responde a uno de los interrogantes del cuestionario que cuáles eran estos recursos o remanentes transferidos al Frisco o a la sociedad propietaria del hotel en los últimos cuatro años. Si quieren lo resumo dando los grandes totales y es se ha transferido por concepto de la administración operación del Marazul once mil novecientos ochenta y tres millones, por Los Delfines mil cincuenta y ocho millones, por el Maryland trescientos cincuenta millones. Es importante aquí anotar, por eso tengo un asterisco, es que el hotel está cerrado mientras se hacen las inversiones de más de seis mil millones de pesos que la cadena arrendataria del hotel le está invirtiendo, el Sunrise Beach cinco mil ciento setenta y ocho millones, para un total

de dieciocho mil quinientos setenta y dos millones ciento noventa y un mil ochocientos diecinueve millones de pesos transferidos como remanente al Frisco.

Básicamente con esto, honorables Representantes, culmino mi presentación y espero haber dado respuesta total e integral a las preguntas contenidas en el cuestionario formulado y muchas gracias por esta oportunidad.

**Presidente:**

Muchas gracias, doctor Eduardo Osorio Lozano, Director del Fondo Nacional del Turismo (Fontur) por su intervención. Tiene el uso de la palabra el doctor Jorge Méndez, citante a este debate, y posteriormente voy a abrir el uso de la palabra a los Representantes que tengan preguntas. Aquí tengo inscritos al doctor Lorduy, al doctor Villamizar, al doctor Tamayo, a la doctora Elizabeth Jay-Pang, al doctor Rivera, listo. Entonces, doctor Méndez, yo los voy inscribiendo, si quieren levanten la mano, yo los voy inscribiendo acá. Doctor Vallejo, doctor Albán, doctora Goebertus. ¿Alguien más que me haya solicitado el uso de la palabra que no haya mencionado? Perfecto, doctor Pulido y doctora Robledo. Doctor Jorge Méndez, tiene el uso de la palabra.

**La Presidencia concede el uso de la palabra al honorable Representante Jorge Méndez Hernández:**

Gracias, Presidente. Doctora María Virginia, voy a empezar por decirle que realmente no quedo conforme con las respuestas que se han entregado aquí, no es clara la información, no es precisa, hay inconsistencias entre lo que se ha expuesto aquí y lo que hemos recibido aquí, el cuerpo de los documentos que han sido entregados por parte de la Sociedad Activos Especiales, los inventarios no me cuadran, hablan de ciento cuarenta y tantos bienes, pero entregan una relación de doscientos setenta y siete, entonces ¿a qué le creo: a los doscientos setenta y siete o a los ciento cuarenta y tantos? Y preocupante porque a usted en su intervención y en su respuesta lo manifestó, hay unos bienes que no aparecen, entre los que tenía a cargo la Dirección Nacional de Estupefacientes y lo que tiene SAE ahora, se han perdido muchos bienes y ustedes lo relacionan.

Se han perdido dos aeronaves que están en el inventario. ¿Cómo se pierden dos aviones de la isla de San Andrés cuando hay un solo aeropuerto y hay una sola pista? Se han perdido diecisiete motonaves que pueden desde buques, lanchas, yates, jet ski y se han perdido setenta y ocho vehículos en una isla de veintisiete kilómetros cuadrados; mi pregunta es qué ha hecho la Sociedad Activos Especiales para recuperar esos bienes, que son bienes de la gente de las islas, que no se pueden perder dos aviones, ¡por Dios! Usted manifiesta que ha recibido después de entrar en funcionamiento la Dirección Nacional diecinueve bienes, pero en el informe que nos responden

hablan de trece bienes, entonces créame que no hay claridad frente a las cifras que se están entregando.

En igual sentido, no me cuadran las cifras frente a los dólares, como lo hemos dicho a la comunidad de las islas hace más de diez años, porque reportes hay, informes de la Armada Nacional, de la Policía, incautaciones por más de treinta millones de dólares y no tenemos claridad frente a eso ahora; estamos hablando de una relación de seis millones de dólares, estamos hablando que hacen falta más de veinticuatro millones de dólares que la comunidad de las islas merece saber dónde están y merecen percibir esos recursos porque son recursos de la gente de San Andrés. Reitero, la gente de San Andrés ha puesto los muertos, ha puesto los heridos, ha puesto los presos y ha puesto los desaparecidos con el flagelo del narcotráfico.

Ustedes hacen énfasis en que el Gobierno se ha negado a recibir dos de los bienes inmuebles y claro que se tiene que negar a recibirlos y le digo lo mismo al Director de Fontur, los hoteles Marazul y el Hotel Maryland y es que tengo que decir que lo que hicieron con el Hotel Maryland es una falta de respeto para con el pueblo sanandresano, cómo es posible que habiéndose decretado la extinción de dominio desde el año 2004, óigame bien, hace catorce años se decretó la extinción de dominio de esos dos hoteles, decía Fontur hace dos años no entregarlo al Gobierno nacional, sino prorrogar un contrato de arrendamiento por veinte años, cuando eso ya es facultad del gobierno departamental de las islas, y no solamente lo entregan por veinte años, sino que aquí en este contrato y lo voy a precisar, es un otrosí al contrato que se suscribió de arriendo por veinte años donde establece que el valor del contrato será por siete mil ochenta y cuatro millones, es decir, por los veinte años se supone que el departamento recibirá solo veintinueve millones de pesos mensuales por un hotel de sesenta y cinco habitaciones que fácilmente puede generar cuatro veces eso.

Pero no solamente el valor irrisorio por el cual firmaron el contrato, sino que tiene la perla de que esos siete mil millones que se van a recibir por arriendo son los mismos siete mil millones que se van a invertir ahora para remodelar el hotel, es decir, te lo alquilo pero yo no recibo ni un peso y con el riesgo de que el 20% de sobrecosto que establece este contrato se llegue a dar, estaría el departamento debiéndole al Hotel Maryland y a los veinte años ¿qué vamos a recibir nosotros? ¿Qué edificación va a estar en buen estado dentro de veinte años? No tenía ningún derecho el Fondo de Turismo para entregar el hotel, para alquilar el Hotel Maryland; la ley es clara, esas propiedades son para beneficio, inversión social de la comunidad isleña, especialmente de la comunidad raizal. Esto es una barbaridad, un despropósito lo que han hecho.

Nosotros vamos a reclamar para revisión de este contrato, es que está muy mal hecho que la gente de las islas esté padeciendo y se hagan este tipo de negocios entre el Gobierno nacional y particulares, no lo aceptamos y por eso el gobierno departamental no ha recibido. ¿Qué debe recibir? Un hotel que ya está alquilado por veinte años. ¿Quién le preguntó al Departamento si queríamos remodelarlo. ¿Quién pregunto si queríamos demolerlo para recuperar playa? ¿Quién preguntó si esa remodelación era la que nosotros queríamos o lo queríamos en un estilo distinto? Sencillamente, es una atribución que no tenían y nos amarraron por veinte años sin recibir un solo peso.

En el inventario de muebles, y me preocupa mucho la relación del avalúo que tienen algunos muebles aquí y pensaría yo que por eso es que esos cánones que establecen son tan irrisorios, si uno encuentra aquí que un vehículo campero está avaluado en cien mil pesos, un avión bimotor en cuatrocientos mil pesos, maestro Germán Navas, motocicletas en catorce mil pesos, por Dios, motocicletas, es el precio fijo catorce mil pesos que tienen avaluado, eso no alcanza ni para la gasolina de la motocicleta. Y ni qué decir de los bienes inmuebles; en la relación que entrega la Sociedad de Activos Especiales tienen casas por valor de ochenta y cuatro mil pesos, casas por un millón de pesos, un lote por treinta y cuatro mil pesos. Con estos precios podemos tener claro nosotros, con estos avalúos, que realmente la propiedad, por eso es que esta propiedad que ha sido incautada al narcotráfico ha pasado a manos de terceros y no a manos del pueblo las islas como establece la ley. Yo le exijo a la Sociedad de Activos Especiales que haga un avalúo acorde con la realidad del departamento, por decir no es una motocicleta de catorce mil pesos o una casa de ochenta y cuatro mil pesos, es una falta de respeto.

Vamos a hablar un poco sobre la sociedad Howard y Compañía. En el informe que presenta la Sociedad de Activos Especiales, cualquiera que lo leería y de pronto algunos colegas lo han leído, pensarían que en este momento es una empresa realmente boyante, exitosa; ahorita mencionaban cifras de una expectativa de doce mil millones en ingresos, yo le quiero preguntar a la doctora de Bienes quién realizó ese informe: ¿lo realizaron ustedes? ¿Lo realizaron expertos en el tema, auditores? ¿O es el informe que transcribió el depositario desde San Andrés? Que quiero creer en la buena fe suya, doctora, al presentar este informe, pero necesito saber quién lo realizó, porque no hay nada más falso que la información que aquí se ha suministrado. Sociedad Howard y Compañía está al borde de la quiebra, una sociedad que inició, óiganme bien, amigos, con un activo, con un patrimonio casi superior a los dieciséis mil millones de pesos, de acuerdo con el informe anexo que presentó la Sociedad de Activos, el patrimonio de la sociedad

hoy es de dos mil trescientos millones; en tres años y medio se depreció el activo en casi trece mil millones de pesos. ¿Qué empresa deprecia su patrimonio en trece mil millones de pesos en tres años? Quebraron la sociedad Howard y Compañía y ¿por qué la quebraron? Porque sencillamente desde aquí no se puede manejar lo que no se sabe manejar; aquí está hablando ahorita de la idoneidad de los depositarios y es que casualmente ustedes hoy tienen como depositario a alguien que no tiene experiencia en el manejo de cabotaje ni agente marítimo y lo tienen ustedes como representante legal de depositario de una sociedad hotelera. ¿Cuándo un hotelero te va a manejar a ti el negocio de los barcos? Por Dios, es un despropósito.

Y en el informe que ustedes presentan no informan sobre el año 2017 y 2018, que es donde está el caos en esta empresa, ya que han presentado la empresa como algo boyante; quiero permitirme leer un informe que llegó a mis manos por parte del revisor fiscal, usted mencionó, doctora, el informe de revisoría fiscal, ¿usted tiene conocimiento del informe de revisoría fiscal del año 2018? ¿Sabe usted que al revisor fiscal le impidieron el acceso a la junta de socios por el informe que estaba presentando? Quiero leer unos apartes por si no tiene conocimiento la Directora de Bienes de la SAE, el informe correspondiente entre enero primero y 31 de marzo del 2018, donde Duilio Sánchez Whitaker, revisor fiscal de la Empresa Howard y Compañía, prende las alarmas frente al descalabro de la empresa, un informe que es bastante dicente, un informe donde afirma lo siguiente el Revisor Fiscal de la Sociedad: inconsistencias y hechos indebidos con relación a la contratación con la empresa Caribbean Star Shipping, S. A. S. Al contratar el servicio de transporte marítimo de carga con la empresa Caribbean Star Shipping, dueño de la motonave Saint Providence, se pudo constatar que antes de la realización del viaje a la isla de San Andrés, la Sociedad Howard efectuó desembolsos relacionados con la reparación, mantenimiento y adecuación de dicha motonave hasta por la suma total de seiscientos treinta y tres millones ochocientos doce mil ciento setenta y uno, y quiero preguntarles si desde la Sociedad de Activos aquí a la Dirección Nacional se autorizó que el depositario Howard y Compañía invirtiera seiscientos treinta y tres millones en el arreglo de una motonave de un particular y no invertirlo en las motonaves Conformity y Victres, que son de la sociedad.

La Sociedad Howard y Compañía, para poner en contextos a los colegas, tenía dos barcos en funcionamiento que hacían el transporte de carga entre Cartagena y San Andrés, el 80% de la mercancía que llega a las islas es por barco, el barco Conformity. La sociedad Howard y Compañía, que está administrada por la Sociedad de Activos Especiales a través de un

depositario, tiene dos barcos de carga, el Victres y el Conformity, no estamos conformes con eso, esos barcos realizaron toda la operación durante el año 2017; el barco Victres requería reparación en las láminas de cubierta, una solicitud hecha por la Dimar, y el barco Conformity acababa de salir de mantenimiento de astilleros con una multimillonaria inversión, hasta cámaras de seguridad tenía ese barco, pero tenía un problema: el motor, el motor para reparar el Conformity estaba en ciento veinte millones de pesos, ahí están las cotizaciones que nos presentaron. La reparación del Victres podría estar por ciento cincuenta, doscientos millones de pesos; reparar los dos barcos no costaba más de trescientos millones o cuatrocientos millones de pesos.

¿Qué decidió el depositario de la sociedad Howard y compañía? Dejar los barcos pudriéndose, como lo pueden ver aquí en el muelle de Doña Bertha, en Cartagena, e invertir más de seiscientos millones en un barco particular de una empresa particular. ¿Usted sabía eso, doctora? Si lo sabía, bajo qué figura autoriza a la Sociedad de Activos Especiales transferir dineros del Estado a un particular para que sea la propia competencia de la sociedad Howard y Compañía. ¿Cuánto cuesta la reparación hoy de esos barcos? No sé. Usted mencionaba que ya habían cumplido su vida; el tiempo de los barcos no determina su vida útil, depende del mantenimiento, depende del esfuerzo o la dinámica que ha tenido el barco durante todos esos años, pero queda claro que si el barco Conformity estaba listo para ser desechado, como quieren aparentemente ahora convertido en chatarra, ¿por qué invirtieron tanto para sacar los astilleros de mantenimiento si solo le faltaba era el motor?

Pero no solamente eso, señores; ¿el depositario en esa alianza qué hace con la sociedad, con la empresa particular? Le ha suministrado todos los gastos que está asumiendo la sociedad Howard y Compañía, y la facturación está saliendo a nombre del particular y con algo mucho más grave y es que ese particular, al cual le están asignando recursos, fue depositario de la Dirección Nacional de Estupefacientes, y no sé si usted sabía, doctora, que hay una multa por más de mil millones de pesos contra esa persona y contra la Sociedad de Activos Especiales en este momento por incumplimiento con normas ambientales.

**Presidente:**

Por favor cinco minutos más para el Representante Jorge Méndez. Para una moción de orden, Representante.

**La Presidencia concede el uso de la palabra al honorable Representante John Jairo Hoyos García:**

Presidente, dada la gravedad de las denuncias que hace el Representante, yo quiero pedirle que seamos un poco más generosos en el tiempo. Respetuosamente.

**Presidente:**

Claro que sí. Doctor Méndez, bien pueda, siga su intervención el tiempo que sea necesario.

**Continúa con el uso de la palabra el honorable Representante Jorge Méndez Hernández:**

Este es el barco Mister Goby. Quienes han ido a San Andrés recientemente o los últimos cinco años encontrarán que cerca al Cayo Acuario se encuentra ese barco encallado; hay una sanción por parte de la Corporación Coralina que establece imponer una multa por mil setenta y un millones setecientos sesenta y dos mil ochocientos diecinueve pesos al capitán del barco, al depositario y a la Sociedad de Activos Especiales. Tenemos que asumir esa multa nosotros, ¿ya la pagaron?, ¿en qué estado se encuentra? Pero a esa persona que tiene esta sanción le estamos dando seiscientos treinta y tres millones para que repare su barco a costa de quebrar la empresa Howard y Compañía.

Howard y Compañía en este momento no tiene barcos propios funcionando, ¿y sabía usted que el contrato que se mencionó aquí con la empresa Bavaria está a punto de perderse? Se ganó una licitación, pero por no tener barcos y los que están apoyando a los particulares no tienen la capacidad para ello, y ¿qué viene? Por supuesto, el incumplimiento, y en este momento un contrato que era exclusivo de la sociedad Howard y Compañía hoy está compartido con otras empresas. Esto es un llamado, un grito que hacen los trabajadores de la sociedad Howard y Compañía, están desesperados porque ven la empresa a punto de quebrar.

Y en el informe las conclusiones que da el Revisor Fiscal en el mes de marzo 2018 dice lo siguiente: referente a los pasivos del presente, la sociedad se encuentra una difícil posición de cumplir con esos compromisos ya que el total de los costos y gastos superan el total de los ingresos por actividades ordinarias. Es decir, la sociedad no cuenta con las condiciones claras para subsanar esos pasivos. Sugerencia del revisor fiscal: en mi calidad de revisor fiscal, solicito y recomiendo urgentemente a la Sociedad de Activos Especiales una atención inmediata a esta grave situación en la que está enmarcada la sociedad Howard y Compañía con el propósito de evitar el empoderamiento de su zona económica actual, y sentencia diciendo la empresa corre un alto riesgo de quiebra y/o financiación.

Y ustedes en su informe nos dicen que la empresa está boyante, que está todo bien, entonces yo les vuelvo a preguntar quién redactó ese informe que nos presentaron a nosotros. ¿Sabían ustedes que el depositario de la sociedad Howard y Compañía, que también es depositario de la sociedad Sunrise Beach, que no entendemos por qué un hotelero va a manejar asuntos marítimos y de carga? ¿Sabía usted que ese depositario ha autorizado sacar dineros de la sociedad Sunrise Beach para invertir en la sociedad Howard y

Compañía? Y para la prueba de lo que digo aquí, doctora, la empresa Contenedores, S. A. S., tiene una factura de venta número 691, le factura a Hotel Internacional Sunrise Beach de San Andrés islas la suma de doscientos cuatro millones por compra de veinticuatro contenedores ¿Qué hace un hotelero comprando veinticuatro contenedores? ¿O esa es la manera de manejar los recursos públicos de los designados por la Sociedad de Activos Especiales? ¿Ustedes sabían esto? ¿Sabían ustedes que la Sociedad Portuaria está facturando a Howard y Compañía los gastos que genera la sociedad Caribbean Star Shipping el particular? Pues no solo le damos el dinero –seiscientos treinta y tres millones– para que arreglen su barco, sino que hay facturas por veintidós millones, por veintiséis millones, por seis millones a nombre de Howard y Compañía y como referencia colocan Caribbean Star Shipping.

Estamos asumiendo los costos de un particular. ¿Qué estamos buscando realmente? ¿Quebrar la empresa? Como seguramente pasará pronto, había en existencia a finales del año 2017 dos CDT, el número 047988 por seiscientos millones de pesos y el número 0479503 por trescientos millones de pesos a nombre de la sociedad Howard y Compañía, se gastaron los novecientos millones del CDT. Yo quisiera que me dijeran en qué se gastaron estos novecientos millones del CDT. Y por eso, señor Presidente y compañeros, quedarme aquí exponiendo las irregularidades que ha tenido la Sociedad de Activos Especiales en el manejo de estos bienes. ¿Sabían ustedes que el barco Missraziman, que hacía el cabotaje entre San Andrés y Providencia, se encuentra varado en este momento? Es decir, las tres motonaves correspondientes a la sociedad Howard y Compañía se encuentran dañadas; ¿qué plan tienen para recuperarlas o vamos a pensar en chatarrizarlas, como ya empezaron a chatarrizar algunos activos en la ciudad de Cartagena?

Señor Presidente, no me voy a extender mucho, me robo dos minutos más. Ya hablé sobre el Marazul y sobre el Hotel Maryland; todavía hay temas aquí importantes que mencionar también y que me parece relevante que se tenga en cuenta. Este es el Hotel Green Moon de la isla de San Andrés, un hotel con más de setenta habitaciones ubicado a ciento cincuenta metros de la mejor playa de San Andrés, a trescientos metros de la mejor playa de San Andrés, en pleno centro, la avenida principal. Desde el año 2005, hace trece años, fue incautado por la DNE. Año 2018: como lo pueden ver, el hotel ha estado en total; San Andrés tiene un promedio de ocupación de los últimos siete años del 85%. Hagamos las cuentas fáciles: ¿cuánto cree que hemos dejado de percibir por este hotel cerrado durante trece años? Porque no ha sido capaz ni la DNE ni la SAE ni Fontur en ponerlo a funcionar. Pero eso no es todo; si ustedes ven la diferencia de hoy, oscuro del lado derecho, ¿cierto?, es que

ya decidieron cerrarlo con polisombra y eso está próximo a demoler. ¿Quién responde por esos dineros al pueblo de las islas? ¿Quién responde? Puedo asegurarle como hotelero que he sido que las cifras en detrimento patrimonial para las islas supera los treinta mil millones de pesos durante este tiempo; ¿quién va a responder por ese dinero? ¿La SAE? ¿El Ministerio de Hacienda? ¿Fontur?

Hotel Palace. Exactamente lo mismo. Ubicado en el corazón de la ciudad de San Andrés. Como podrán ver, después de los años abandonado fue demolido, pero pareciera que a Fontur su vocación fuera comercial y no turística, porque sí se han preocupado por construir, alquilar para construir almacenes, como sucede con el Hotel Green. Si pueden ver la parte superior, los siete pisos superiores están abandonados, los invirtió en la parte inferior para remodelación y alquilar como perfumería.

Señores, el pueblo de las islas merece respeto y para eso nos han elegido y por eso, Presidente, estoy aquí porque realmente me duele la desidia, el abandono, la negligencia por parte de quienes deben representar al Estado. Ayer mencionaba con la doctora Goebertus que en la sesión pasada se hablaba sobre la desfinanciación que tiene la justicia en el país y aquí en esta Comisión se mencionó, está desfinanciado el plan para indemnizar a las víctimas. En este momento no queremos que nos regalen nada, pero que no nos quiten tampoco; ya es hora que el Gobierno nacional respete al pueblo de las islas y les pido a ustedes, compañeros, que me apoyen en esta cruzada; San Andrés tiene que ser una causa de todos, San Andrés debe estar en el corazón de todos y muchas veces ni siquiera en el mapa de Colombia aparece San Andrés.

Quiero invitar a mis compañeros de la Comisión Primera a que arranquemos con esta lucha, defendamos los intereses de los isleños, hagamos patria de esa manera. Muchas gracias, señor Presidente.

**Presidente:**

Muchas gracias a usted, doctor Jorge Méndez, Representante citante a este debate por Cambio Radical de San Andrés, Providencia y Santa Catalina. Muy importante pues lo que usted ha mencionado hoy. Doctor Lorduy, usted también como citante a este debate tiene el uso de la palabra por tres minutos. Doctor Lorduy, desde su curul.

**La Presidencia concede el uso de la palabra al honorable Representante César Augusto Lorduy Maldonado:**

Gracias, Presidente. Más que como citante, me voy a permitir hacer unos comentarios que se inician con el dolor de saber que el Estado ha hecho unos grandes esfuerzos para quitarle los bienes a la mafia y por lo menos antes que se iniciaron la SAE, nos dimos el lujo de constituir otra mafia de cuello blanco a lo que esos mismos bienes que se le habían quitado se los entregamos,

y yo creo que este Congreso y nosotros, que estamos aquí, no nos podemos dar el lujo que eso se repita; no hay derecho que todo el esfuerzo que hace la justicia termine en unos bienes que por una razón u otra se destruyen, se pierden, se acaban, se administran de manera inadecuada, etc. En Barranquilla y en la región Caribe hay muchos más ejemplos de los que acaba de comentar mi amigo y compañero Jorge Méndez de bienes a lo largo y a lo ancho de la región que a la vista de absolutamente casi todo el mundo se destruyen, se acaban y se desaparecen.

Basta mencionar un velero que estuvo atracado durante mucho tiempo a las orillas del río Magdalena y que por su ausencia de mantenimiento se destruyó y se acabó. Hay una fundación de discapacitados en Barranquilla que ha luchado a capa y espada para que le puedan entregar una bodeguita con el objeto de seguir haciendo maquila para venderles ropa a los almacenes con los que tienen convenio y no ha sido posible. Fontur recibe unos bienes, pero es la SAE la que le entrega los bienes por disposición de la ley, entre otras cosas, como lo dijo el doctor, ahorita que tengan vocación turística, pero la SAE se nos convirtió en inmobiliaria, en banquera, en portuaria, en sociedad administradora, en fiduciaria. Yo creo que tiene más capacidad de administración de bienes que cualquier grupo financiero en Colombia y eso yo creo que no se puede realizar de la noche a la mañana ni siquiera con la estructura administrativa que tiene, a menos que definitivamente cuenten con una gran cantidad de especialistas en cada una de esas áreas. El tema portuario es un ejemplo clarito de que efectivamente no tienen la más mínima idea de siquiera de qué es una embarcación marina ni de su valor ni de su importancia incluso para San Andrés.

Nosotros en Cambio Radical presentamos una reforma a la justicia, y yo veo los puntos centrales de esa reforma es acelerar la extinción de dominio, pero me aterra que logremos ese propósito y que esa extinción de dominio termine en bienes que al final se los vamos a entregar a la SAE y la rueda va a seguir demostrando que por lo menos frente a lo que se presenta en San Andrés la administración ni es lo más eficiente ni es lo más adecuada. Yo esperaba, por lo menos no me llegó, no sé si lo presentaron, un informe que indicara efectivamente el cumplimiento del artículo 22 de la Ley 793, que entre otras cosas es el tema central del debate para saber cuál era el beneficio que estaba recibiendo a la población de San Andrés, no lo he escuchado todavía. Yo no estoy acostumbrado a destruir las cosas porque estas fallen, sino porque, al contrario, es una oportunidad para que mejoren. Señor Presidente, en compañía de otros miembros de esta Cámara, de esta Comisión, creemos que nosotros tenemos aquí una oportunidad.

**Presidente:**

Por favor sonido para concluir.

**Continúa con el uso de la palabra el honorable Representante César Augusto Lorduy Maldonado:**

Y la oportunidad es que no podemos permitir que la mafia propietaria de estos bienes de manera inicial termine convirtiéndose en una nueva mafia, esta no de cuello blanco, sino de administradores que no cumple con su obligación. Muchas gracias, Presidente.

**Presidente:**

Gracias, doctor Lorduy. Tengo más de diez Congresistas inscritos para intervenir, les voy a pedir que, les voy a dar tres minutos a cada uno para que haga su intervención y después de esas intervenciones para que los funcionarios citados puedan responder a sus inquietudes y acto seguido concluye el Representante citante a este Debate. Les voy a dar la palabra primero a los Representantes citantes, tengo al doctor Pulido y al doctor Rodríguez inscritos para el uso de la palabra como citantes. Doctor Pulido, por favor tiene el uso de la palabra.

De los citantes, perdón, además del doctor Pulido, del doctor Lorduy, que ya intervino, y del doctor Rodríguez, ¿quién más quiere intervenir? Sí, doctora, primero le voy a dar la palabra a los citantes y después a los demás Representantes, la tengo a usted acá inscrita de tercera. Doctor Pulido, tiene el uso de la palabra.

**La Presidencia concede el uso de la palabra al honorable Representante David Ernesto Pulido Novoa:**

Gracias, señor Presidente. Ya en la intervención hecha por nuestro compañero Jorge Méndez, donde se sale tal vez ya de manera aclaratoria al paso, a las cifras y al informe presentado en respuesta al cuestionario tanto por la SAE como por Fontur, es bueno hacer pues obviamente también algunas otras claridades en el sentido de que más allá de que las cifras que se ponen en estos informes puedan tratar de alguna manera de justificar y sopesar lo que ha venido siendo el cumplimiento de este parágrafo de la Ley de Extinción de Dominio que permitía o que buscó más bien poder tal vez dar una mano y ayudar al archipiélago de San Andrés con la utilización de los fondos, de los recursos provenientes de los bienes objeto de la acción de extinción de dominio, pero en donde claramente se puede evidenciar que la esencia o el fin de esa norma que lo que buscaba era ayudar al archipiélago de San Andrés y Providencia, que bastante en consideración ha sido afectado por muchos otros temas, no solamente la pérdida de territorio, no solamente los problemas de sobrepoblación, de insuficiencia de servicios, sino otros temas de orden social, pues este fin que le dio la Ley de Extinción de Dominio al archipiélago, que era obtener recursos para ayudarse, no se está

cumpliendo y podría pensar y decir tal vez que esa misma situación puede también estar en otras partes del país.

Sin embargo, no lo voy a ahondar porque seguramente que de este debate del día de hoy habrá que entrar a ver y ojalá que alguna proposición que se acaba de radicar sea tenida en cuenta respecto a la creación de una comisión accidental que se pide en una proposición que ya se radicó, para también hacer este análisis luego extensivamente hacia el resto del país, pero en tratándose en el debate y hoy, que se refiere especialmente al archipiélago de San Andrés y Providencia, valga mencionar que será bueno poder generar una revisión, si la comisión accidental se crea, una revisión de los contratos que por ejemplo Fontur ha hecho con cada uno de los operadores de estos bienes, en este caso de toda esta infraestructura hotelera, que como usted, Representante Jorge, lo decía, pues sí producen réditos económicos dada la alta ocupación y demanda hotelera que tiene la isla y en ese sentido será bueno revisarlos para mirar obviamente no solamente la conveniencia, sino la causa misma en el caso de las prórrogas y de manera más detallada el porqué y la forma como se hicieron y por qué ver como con la situación.

**Presidente:**

Por favor sonido para el doctor Pulido, para concluir.

**Continúa con el uso de la palabra el honorable Representante David Ernesto Pulido Novoa:**

Y sobre todo para poder determinar no solamente la causa y la forma como se generaron estas prórrogas o se establecieron estos contratos, sino el porqué, la esencia misma, el fondo y el objetivo que tenía esta Ley de Extinción de Dominio, no se logra cumplir para el archipiélago de San Andrés y Providencia, porque de manera también habrá que pensar si hay que replantear tal vez un cambio regulatorio o generar un cambio normativo en la ley y buscar un mecanismo más expedito, pero también más eficaz para que de manera puntual y definitiva y en el menor tiempo posible los bienes objeto de extinción de dominio realmente lleguen a ese fin y es poder fortalecer económicamente las finanzas de la Gobernación, de las Alcaldías allá del archipiélago para que sean invertidos obviamente en lo que en este momento requiere.

Y lo digo dejando ya como lo manifesté a manera de Constancia que ojalá si se da comisión accidental pues se pueda no solamente revisar los contratos, sino también hacer un estudio respecto del fin de la norma. Se han hecho ajustes en la Ley de Extinción de Dominio para que sea más rápida, para que los bienes sean extintos ya no en cinco, diez o quince años, sino en tiempos más cortos, pues que entonces al ser extinguido el dominio de estos bienes en tiempos cortos, como ya se ha promovido, pues de manera muy rápida

también el producto de esos bienes llegue en este caso a los destinatarios puntuales, como en este caso pues obviamente es el archipiélago de San Andrés y Providencia. Dejo esa constancia y que ojalá podamos y se pueda tener más acceso a la información, porque de aquí seguramente de este debate van a salir más.

**Presidente:**

Gracias, doctor Pulido. Doctor Jaime Rodríguez, tiene el uso de la palabra por tres minutos, Representante citante a este Debate.

**La Presidencia concede el uso de la palabra al honorable Representante Jaime Rodríguez Contreras:**

Sí, señor Presidente, muchas gracias. Yo acompañé esta proposición por lo que observé que lo que ocurre en San Andrés ocurre en todo el país y a veces es culpa del mismo Congreso. Se creó la SAE y después Fontur. Entonces la SAE le entrega a Fontur los bienes, en este caso hoteleros, Fontur cobra administración, la SAE cobra administración ¿y qué hace Fontur? Buscar quién administre esos hoteles o quién los tome en arriendo. ¿Y qué me preocupa? Los contratos; no hay responsabilidad de la gente que administra estos bienes del Estado porque ya pasan a ser del Estado y por eso observamos la destrucción de valor. No se justifica y no sé quién habrá autorizado si está en la ley que una persona o una entidad pueda tumbar un hotel y no le haga el mantenimiento que requiere para conservarlo.

Si hoy luchamos para hacerles mantenimiento a los bienes patrimoniales y conservarlos a través de los años, cómo vamos a destruir el valor y quién responde por esa destrucción de valor. Yo creo que el Representante Jorge Méndez ha hecho unas denuncias serias que deben de ser trasladadas a la Fiscalía y a la Contraloría y a la Procuraduría para que nos digan quiénes han sido los responsables de estos hechos, porque no podemos acabar con el patrimonio público y decir que fue porque no se le hizo mantenimiento se iba a caer, no se justifica que se le entreguen recursos a un particular para que repare sus barcos y no se reparen los barcos de una sociedad. Ese es un problema que hoy tenemos, que cuando las entidades toman, las sociedades se preocupan y nombran administradores es para destruir su valor, para liquidarlas y no para sostenerlas y venderlas a un buen precio a personas que tienen interés en ellas, sino que empiezan es a vender sus bienes y su patrimonio, destruyendo el valor de esas empresas.

Yo considero que nosotros tenemos que corregir muchas cosas en el Congreso; no se entiende, y repito, que la SAE le tenga que entregar al Fondo de Turismo sus bienes para que este busque a quién los tome en arriendo o quién los administre; por eso considero que es el momento de revisar todas estas normas para corregir estos errores y evitar que siga pasando

lo que está pasando en San Andrés. Seguramente mi departamento, en el Meta, voy a empezar a averiguar qué está pasando.

**Presidente:**

Sonido para el doctor Rodríguez para concluir.

**Continúa con el uso de la palabra el honorable Representante Jaime Rodríguez Contreras:**

Qué está pasando con los hoteles y una serie de bienes porque allá hay muchos bienes que les han decomisado a los narcotraficantes y que yo creo que ni siquiera la SAE sabe dónde están. Muchas gracias, señor Presidente.

**Presidente:**

Gracias a usted, doctor Rodríguez. Continúa el doctor Óscar Villamizar en el uso de la palabra y se prepara la doctora Elizabeth Jay-Pang para intervenir.

**La Presidencia concede el uso de la palabra al honorable Representante Óscar Leonardo Villamizar Meneses:**

Muchas gracias, señor Presidente. Doctora María Virginia, yo tengo una preocupación bastante grande sobre el tema de los depositarios provisionales. El artículo 92 de la Ley 1708 del 2014 habla de los depositarios provisionales como los administradores de los bienes de extinción de dominio y el Decreto número 2136 de 2015 habla de cómo se debe hacer el registro de estos depositarios provisionales para los bienes del Frisco. Con la expedición de este decreto aparece esta gran preocupación y son las demoras en la valoración técnica para los justos valores de los cánones que deben pagar. Estas valoraciones se están demorando entre nueve meses y un año; en los departamentos de Antioquia, de Santander y de Caldas se han presentado muchos ejemplos. ¿Cuál es la preocupación? Que entre estos nueve meses y en este año se permite que los depositarios provisionales puedan cobrar un canon de arrendamiento porque no lo puede cobrar la SAE, porque no se ha hecho este avalúo o esta valoración técnica, cosa que raya con la ilegalidad con las normas anteriormente expuestas.

Por eso quiero más que poner en consideración acá con la Comisión, es decirle, doctora María Virginia, que acá esta Comisión está también dispuesta a ayudar para mirar cuál es la mejor manera de poder poner en cintura a estos depositarios en estos meses en los que se está presentando la demora y en cómo podemos trabajar mancomunadamente para que la SAE no termine siendo el DNE que tanto nos han criticado y que tanto criticaron en el Gobierno anterior. Cuenten con esta Comisión que es una Comisión que trabaja en pro de que estas instituciones y estos procedimientos puedan mejorar y en darles la garantía a los colombianos que las cosas las estamos haciendo de buena manera. Muchísimas gracias, señor Presidente.

**Presidente:**

Gracias a usted, doctor Villamizar. Doctora Elizabeth Jay-Pang, tiene el uso de la palabra por tres minutos. Sonido en la curul para la doctora, para la Representante Jay-Pang, bien pueda.

**La Presidencia concede el uso de la palabra a la honorable Representante Elizabeth Jay-Pang Díaz:**

Muchas gracias, señor Presidente. Yo estoy aquí primero que todo para felicitar a mi compañero doctor Méndez por esa iniciativa tan importante. Realmente, el cuento de los bienes incautados por el narcotráfico en San Andrés es una burla a la inversión social del archipiélago de San Andrés, pero déjeme decirles que la cadena de responsabilidades no solamente recae en la SAE y Fontur; aquí faltan muchos más actores, por ejemplo la Fiscalía debería estar aquí, que es la primera instancia donde se empiezan a tramitar todos los procesos para que después que ellos empiecen el proceso lo retome en administración de estos bienes, la SAE.

La Fiscalía lo que hace también es una burla, eso baila y baila los procesos para que, dilatando, dilatando luego lo coge la SAE. La SAE también ha tenido una administración muy tibia en la administración de bienes incautados en San Andrés, nunca establece si los bienes son productivos o improductivos; si son improductivos pues véndalos porque la norma le está permitiendo a ella hacerlo y que gane algo para en beneficio del Archipiélago de San Andrés, en beneficio de la gente más necesitada del archipiélago y en la parte administrativa también son muy tibios cuando son productivos; los bienes se derrumban en San Andrés, se caen. Mire, hay bienes que se han demolido y San Andrés no ha obtenido ni un centavo porque se han deteriorado completamente o, por el contrario, no paga los impuestos a tiempo y cuando se le van a entregar los bienes al Archipiélago de San Andrés ya no valen nada, tienen que entregárselos a los terceros, —¿sí me entienden—, como por ejemplo lo que pasó por ejemplo en el bien de Tres Casitas, había un socio que estaba pidiendo que su participación que ellos no eran narcotraficantes, que le dieran su parte y no se la dieron. Cuando se extinguió el bien ya no le quedó nada para San Andrés, se lo tuvieron que entregar a ese tercero.

Esto es algo bien serio. Además, aquí debería estar la Procuraduría y la Contraloría. ¿Quién supervisa a la SAE? ¿Quién supervisa a Fontur? Sí, todo el proceso que Fontur hace ¿quién lo supervisa? ¿Quién evalúa cuánto deben pagar los arrendatarios de esos bienes? Esto es una burla, cómo es posible que por ejemplo el Hotel de Maryland lo concesionan en veinte años por siete mil millones de pesos y luego el Fontur le entrega seis mil y pico de millones de pesos para que lo remodelen. Eso es inaudito cuando en esos veinte años ¿cuánto va a ganar el Archipiélago de San

Andrés? Esto es serio. Mire, aquí no solamente son los bienes o son las sociedades, aquí son recursos que ha incautado a los narcotraficantes, como más de veinte millones de dólares. Mire, hay denuncias por parte de la Asamblea Departamental porque la Fiscalía, tenemos, si me permite, señor Presidente, presentarle a la audiencia un video para que ustedes vean cómo está aquí la Armada recibiendo esa plata y entregándosela a la Fiscalía y la Fiscalía, a pesar de una denuncia, dice que no tiene la plata; la plata no aparece.

**Presidente:**

Por favor un minuto para concluir a la doctora Elizabeth Jay-Pang.

**Continúa con el uso de la palabra la honorable Representante Elizabeth Jay-Pang Díaz:**

Mire, esto es inaudito con todo el déficit que tiene en este momento el Presupuesto Nacional. Yo pienso que con todos estos recursos hay que llamar la atención a todos los dolientes de esto, inclusive al gobierno departamental, porque la señora Directora de la SAE acaba de decir que ella le entregó o que el gobernador no quiso recibir. ¿Dónde están esos bienes? ¿Dónde está el recurso? ¿Qué hacen? ¿En qué se ha invertido el recurso que hacen que la SAE le ha entregado a la Gobernación? No ha llegado a los más necesitados de San Andrés. Pienso que esta es una oportunidad para que pongamos los puntos en las íes y pongamos en cintura a todos, desde el mismo Gobierno nacional, la Fiscalía, la SAE, Fontur, que debe ser más responsable como en la evaluación para que realmente el recaudo de ese alquiler o de esa concesión vaya a beneficiar a la gente más necesitada de San Andrés. ¿Dónde está la Procuraduría aquí? ¿Dónde está? El Gobernador departamental debería estar aquí también respondiendo por esto.

Ahí está todo el recurso que necesita el Ministro de Hacienda para ajustar el presupuesto que San Andrés necesita para salir de la crisis en que en estos momentos se encuentra. Realmente, es un llamado de atención y espero que así, nosotros no hemos obtenido eco en San Andrés a través de Asamblea Departamental porque la Fiscalía dice que la plata no está, ¿dónde están más de veinte millones de dólares incautados al narcotráfico? O sea, no solamente son los bienes. Yo realmente nuevamente felicito al doctor Méndez por esta iniciativa y que realmente esta es la oportunidad para salvar la crisis en que se encuentra San Andrés, recuperando todos esos bienes realmente, organizándolos para que realmente sea productiva y que lleguen a las personas más necesitadas, a la inversión social de las islas.

**Presidente:**

Por favor, doctora Elizabeth, le voy a dar un minuto más. Aquí me toca, en aras de la igualdad, porque no le puedo dar a usted más tiempo que a los demás Representantes, pero en virtud de que

usted es Representante del departamento de San Andrés y Providencia, le voy a dar un minuto más para concluir.

**Continúa con el uso de la palabra la honorable Representante Elizabeth Jay-Pang Díaz:**

Pido que por favor suelten el video.

**Presidente:**

¿Qué tan largo es el video? ¿Lo tienen acá? Por favor lo pueden pasar acá a la cabina para que lo transmitan en la pantalla. Entonces pongan el video y así la doctora concluye su intervención.

**Continúa con el uso de la palabra la honorable Representante Elizabeth Jay-Pang Díaz:**

Sí, realmente, las responsabilidades no solamente recaen en la SAE y en Fontur; aquí falta la Fiscalía, que tiene que responder por esto que ustedes van a ver y que hay denuncias, sí, y que dice que el recurso no aparece por ningún lado. ¿Dónde están más de veinte millones de dólares que han incautado al narcotráfico en San Andrés? Ahí está el video, miren la Armada mostrando la incautación y esta plata no aparece por ningún lado; miren. Solo dólares –¿sí me entienden?–, sin incluir los bienes que acaba de decir el doctor Méndez con mucha precisión. Esto es mucho más que eso, con esto solucionaríamos la crisis de salud, de educación, de medio ambiente que en este momento tiene nuestro departamento. Sí, ustedes van a ver aquí al Almirante Blain mostrando, entregándole esta plata a la Fiscalía y que la Fiscalía ahora dice que no sabe dónde está la plata, no puede responder por esa plata. Eso es inaudito aquí como se desangra el país de esta forma, cuando esa plata debería estar beneficiando a la gente de San Andrés. Como dice el doctor Méndez, es que aquí faltan las víctimas; nosotros también somos victimarios de toda esta situación del narcotráfico y sin embargo nunca se nos tiene en cuenta cuando van a, por ejemplo, en la Ley de Víctimas San Andrés no está incluido y somos de verdad víctimas de todo el proceso del narcotráfico en el país.

Miren esto, esto es inaudito, y también voy a dejar al señor Presidente la denuncia que se ha hecho desde San Andrés ante la Fiscalía diciendo que dónde está la plata, solicitando el recurso ese que dónde está y nadie sabe nada; esto es inaudito, señor Presidente. Y también le voy a dejar las certificaciones de la Armada y la Policía donde dicen cuánta plata han incautado en dólares, solo en dólares, sin incluir los bienes, porque ya el doctor Méndez los ha mencionado entre 2000 y el 2009. Entonces va a ver esto, esto es inaudito. Realmente, necesito, como dice el doctor Méndez, que esto le duela a todo el mundo; es que ahí está la solución del problema de nosotros. Sí, ayer yo estuve en la Comisión Cuarta y estamos mirando el presupuesto y todavía está el Ministerio de Hacienda y Planeación mirando de dónde van

a sacar la plata de San Andrés; ahí está la plata de San Andrés para solucionar el problema que tenemos en este momento, entonces esto es algo serio. Muchas gracias, señor Presidente.

**Presidente:**

Gracias a usted, doctora Elizabeth, por su intervención y bienvenida a esta Comisión Primera. Cualquiera de ustedes que tenga documentos, denuncias, las podemos remitir a la Fiscalía General de la Nación. Por favor radicar los documentos acá en la Comisión. ¿Y están en manos de la Fiscalía? Perfecto. Doctor Tamayo, tiene el uso de la palabra.

**La Presidencia concede el uso de la palabra al honorable Representante Jorge Eliécer Tamayo Marulanda:**

Gracias, señor Presidente. Un saludo especial a todos los miembros de la Comisión y a los asistentes, a la señora Directora de la SAE y al señor Director de Fontur, los funcionarios de Fontur. Me parece importante como precisar algunos aspectos, primero, que la doctora Virginia nos explicara el procedimiento de escogencia de los depositarios y dentro del marco normativo pues las competencias que tienen ellos y el alcance que tienen ellos para la disposición y administración de esos bienes. En segundo orden, la escogencia de quienes realizan la parte de la auditoría, los auditores, quién lo escoge, cómo se escogen, cómo se designan. Y aquí un comentario relacionado, esos auditores no tienen por qué intervenir los depositarios ni opinar sobre quién debe ser, precisamente tienen que ser personas totalmente independientes a ellos que permitan auditarles sus acciones y sus comportamientos y sus administraciones.

Entonces me parece a mí que ahí tenemos que decir entonces me gustaría que la doctora Virginia nos explicara un poco, los funcionarios de la SAE nos explicaran un poco sobre eso para ir deslindando responsabilidades y también qué y en qué condiciones y cómo se le entrega a Fontur, si en ese caso él termina siendo un depositario, un administrador especial y a su vez él qué hace con ellos para que nos quede muy claro el tema ir deslindando responsabilidades, de quiénes son y sobre quiénes recaen ese tipo de responsabilidades. Me parece a mí que es lo primero que tenemos que hacer como para tener pues un ordenamiento en esa materia porque en efecto es complejo, es un tema, no es fácil, es tan complejo como el mismo tema del narcotráfico y las entidades ilícitas que en Colombia pues han permeado toda nuestra sociedad y que es un, diría yo, una dimensión muy grande que humanamente, técnicamente hace compleja su vigilancia y control, por eso demanda de tener un buen par de auditorías y veo que ahí puede traer una deficiencia de tema, pero no quisiera precipitarme frente a esa apreciación, sino poder verlo técnicamente para poder comenzar a establecer si normativamente está bien regulado o qué hay que regular.

Porque lo único que tengo como conocimiento es que desde la SAE hay toda una intencionalidad, toda una disposición de administración transparente, una disposición de hacer bien las tareas, pero a veces la complejidad normativa, las formas y las responsabilidades de la Administración son las que nos entran a llevar esto, que es muy pero supremamente grave. Ah, uno simplemente se da cuenta, uno lo que entera muchas veces en este procedimiento una parte en las incautaciones, se pierde la incautación, otra parte se pierde cuando la entregan y otra parte cuando tiene que y como son dineros, seguramente a veces aparecen pedidos por los Estados Unidos porque hacen parte de las acciones de reclamación de los Estados Unidos, pues tener claridad qué ha reclamado Estados Unidos.

En Buenaventura hubo una incautación similar y ha sido una complejidad terrible que esa plata regrese, y el Presidente Santos en su momento se comprometió a que esos dineros una vez fueran legalizados y retornados a Colombia serían invertidos en Buenaventura. Bueno, eso quedó en una buena intención porque hasta...

**Presidente:**

Sonido para el doctor Tamayo para concluir por favor.

**Continúa con el uso de la palabra el honorable Representante Jorge Eliécer Tamayo Marulanda:**

O sea que esto no es un tema que se presentó en San Andrés, es un tema recurrente, recurrente con grandes deficiencias, tan complejo como el problema del narcotráfico en Colombia, o sea que tenemos que mirarlo de ese mismo orden, pero más grave todavía denunciaba yo en la Plenaria la amenaza a los líderes, están retornando porque ya salen libres en los Estados Unidos muchos narcotraficantes y están retornando a reclamar los bienes incautados. Más complejo todavía, bienes que le extinguieron o que están bajo la administración y estos personajes ahora vienen a reclamar lo que entre comillas es de ellos y tienen en alto riesgo a muchas personas que están administrando o que les han sido entregados estos bienes y ahí hay un problema más grave todavía.

Yo creo que aquí tenemos que prender las alarmas por dónde es y para eso necesitamos y ese es el pedimento muy especial que les hago a los responsables de la SAE que nos ilustran y nos muestran a nosotros ese funcionamiento, los bienes, o sea que esa es una carta abierta a la sociedad para poder saber y hacer causa común de todos para defender estos bienes que en últimas son apenas la compensación al daño que se hace a través de las actividades ilícitas a nuestra sociedad. Gracias, Presidente.

**Presidente:**

Muchas gracias a usted, doctor Tamayo. Representante Rivera, tiene el uso de la palabra.

**La Presidencia concede el uso de la palabra al honorable Representante Juan Carlos Rivera Peña:**

Gracias, señor Presidente. Saludos a todos los compañeros, a los citados: el doctor Eduardo Osorio, de Fontur, y la doctora María Virginia Torres. Buena hora este debate que los citantes han hecho donde uno como es de otra región no analiza tanto el tema y las denuncias que desde aquí ha hecho el doctor Méndez y la compañera de la Comisión Cuarta, donde queda uno un poco perplejo o no un poco, bastante perplejo con todo lo que aquí se ha expresado. Pero también tengo una inquietud para la doctora María Virginia en donde con el tema de la SAE porque siento tristeza sobre la desaparición de la figura jurídica de la destinación provisional que a principios de año la autorizó la junta directiva para realizar el cambio en la metodología de la administración de la destinación provisional.

Y acto así, pues lo que corresponde, no se entregarán más vehículos para el beneficio de los entes territoriales de esta por esta metodología dando paso a la enajenación temprana y mi departamento pues los alcaldes de pequeños municipios se han visto beneficiados de ello y pues con el poco presupuesto que ellos tienen pues para inversiones mucho los alcaldes que para poderse desplazar han tenido que hacer uso de la contratación de vehículos externos para ello. Al cambiar esta metodología para enajenación temprana por medio que ratifica la Ley 1849 del 2017, que ha mantenido la subasta de bienes y será publicada en la página web Sisa.gov.co de la Central de Investigaciones, S. A., el cual es el operador comercial de la SAE, pero sí me gustaría conocer más sobre esta subasta, doctora María Virginia, para saber cómo quedarían con estos municipios que le estoy expresando.

Otra herramienta que también desearía que usted me ampliara y es que la que cuentan los municipios que establece el Decreto número 2136 de 2015 en el artículo 8º, donde se habla de la Nación entre entidades públicas y saber si esta destinación, esta figura de destinación de bienes muebles deberá o ya quedó, ya no se podrá utilizar para los Entes Territoriales que comenté. Muchas gracias, señor Presidente.

**Presidente:**

Gracias a usted, doctor Rivera. Doctor Gabriel Jaime Vallejo, tiene el uso de la palabra.

**La Presidencia concede el uso de la palabra al honorable Representante Gabriel Jaime Vallejo Chujfi:**

Gracias, Presidente. Gracias a los funcionarios que explicaron la situación; lo primero es que quiero manifestarle al doctor Méndez y agradecerle, doctor Méndez, por poner en evidencia no solamente lo que está pasando en San Andrés, sino muy seguramente en el país y quiero empezar por algo que nos pasa a los habitantes del Eje Cafetero. En el Eje Cafetero el narcotraficante Carlos Lehder tenía un hotel y un complejo que se

llamaba La Posada Alemana. Quiero contarles que esa extinción de dominio, que no sé si ya habrá salido, o por lo menos allá siguen las ruinas como testigo de lo que pasó con ese narcotraficante, se demoró más de veinte, veinticinco años y es que eso por ahí hay que empezar. Nosotros no podemos seguir permitiendo que los procesos de extinción de dominio de narcotraficantes y delincuentes se demoren entre ocho y treinta años; ahí arranca el problema porque eso se presta cuando no hay confianza en el Estado colombiano para que las entidades encargadas de administrar estos activos pues no lo hagan de manera eficiente. Es que no podemos olvidar lo que pasó aquí con la Dirección Nacional de Estupeficientes, una de las ollas podridas en materia de corrupción más grande de este país.

Con relación al tema de San Andrés, yo tengo unas preguntas para el doctor de Fontur y es cómo es el proceso de selección de estos arrendatarios; por qué hay un solo operador o básicamente se presenta un solo operador de administrador o dos operadores de esos hoteles y qué porcentaje de la capacidad hotelera están teniendo estos dos operadores; cómo se vigila y cómo es el trabajo de interventoría sobre el porcentaje de las utilidades de estos bienes. Porque es que aquí lo que no puede generarse al país es un manto de duda de lo que hay es unos negocios con particulares, no estoy diciendo porque no tengo prueba alguna para manifestarlo, pero lo que sí no se le puede decir a la comunidad de San Andrés ni al país entero es que los bienes incautados hacen parte de negociados con particulares; eso tiene que haber absoluta tranquilidad y transparencia de que si la ley está y ordena el retorno de estos bienes para el Departamento de San Andrés, la excusa no puede ser simplemente que el Departamento no los haya querido recibir y pasen y pasen los años; o se cumple la ley o se cumple la ley, porque esa no puede ser simplemente que la respuesta es que el Departamento no los haya querido recibir.

Finalmente, quiero preguntarle a la Sociedad de Activos Especiales sobre lo que hacía mención el Representante Méndez y es qué acciones está tomando para evitar la pérdida de esos otros bienes. Porque la sensación que le queda a uno es que los únicos bienes que están administrando o que se logra evidenciar administración son los bienes inmuebles, pero en el caso de los recursos como lo manifestaban ahora el caso de los navíos o de las...

**Presidente:**

Sonido para el doctor Vallejo para concluir.

**Continúa con el uso de la palabra el honorable Representante Gabriel Jaime Vallejo Chujfi:**

Diez segundos, Presidente. ¿Qué medidas se toma para salvaguardar la custodia de estos bienes? Muchas gracias, Presidente.

**Presidente:**

Gracias a usted, doctor Vallejo. En efecto, el Estado no puede convertirse en un fondo

inmobiliario. Tiene la palabra el Representante Albán.

**La Presidencia concede el uso de la palabra al honorable Representante Luis Alberto Albán Urbano:**

Buen día. Yo tengo un par de preguntas y un par de opiniones. En primer lugar, decir que lo preocupante es que no es un tema en San Andrés, es un tema nacional. Todos y cada uno y cada uno de los que estamos aquí podemos tener ejemplos que por lo menos no tenemos pruebas, pero por lo menos nos prenden las alarmas y nos llama la atención y pienso que hacia allá es que debemos de dirigir nuestra acción. En segundo lugar, tenemos problemas, y ya lo decía el Representante Tamayo, con lo que se ha llamado el retorno de los narcos que vienen a reclamar sus bienes y como no ha sido muy claro, entonces pues eso ha generado ya una serie de hechos violentos con las consecuencias.

Yo quiero preguntar si esos contratos se pueden revisar, porque es que no es posible, como dice el Representante Méndez, que aparezca una moto avaluada por catorce mil pesos y nadie diga nada, ¿quién es responsable de eso? Sí, una casa por ochenta mil pesos y nadie dice nada, es decir, que cuáles son los controles que hay. Y estoy de acuerdo con la Representante que dice aquí faltan pues los órganos de control. Sí, me parece que no puede ser únicamente responsabilidad de la SAE y de Fontur; yo creo que ahí también tiene que llamársele la atención al Gobierno Departamental porque no funciona. Hicieron unas afirmaciones que todo depende del Gobierno Central, del Estado Central y ¿por qué eso? Es decir, cómo es que es ese proceso de funcionamiento que les impide frenar cosas que a ojos vista están mal hechas, creo que hay que buscar alternativas, creo que hay que mirar otros administradores, creo que hay que mirar otros contratos, creo que hay que mirar la organización de los trabajadores para que sean ellos también partícipes de la recuperación de esos bienes que le pertenece al pueblo Sanandresano. Gracias.

**Presidente:**

Gracias, Representante Albán. Tiene el uso de la palabra la Representante Juanita Goebertus.

**La Presidencia concede el uso de la palabra a la honorable Representante Juanita María Goebertus Estrada:**

Gracias, Presidente. Bueno en primer lugar felicitar al doctor Méndez por un debate que yo creo que es muy importante, que más allá de las preocupaciones frente a San Andrés pues trasciende en general a la manera en la cual se administran estos bienes en el país. Yo realmente solo quiero hacer una pregunta a los funcionarios que nos acompañan y es desde la visión de ustedes en la experiencia que han tenido en la administración de este tipo de bienes, insisto, no solamente en San Andrés sino en general en el caso en particular de la SAE en el país, cuál es su visión sobre de qué manera garantizar que un bien

no termina siendo más costoso de administrar y que por lo tanto el Estado pierda recursos que más bien podrían ser usados, por ejemplo, en el caso de lo que hoy existe en el Fondo de Reparaciones de Víctimas en uno poder o vender ese negocio o monetizar los bienes para poder nutrir en el caso de víctimas, insisto, cómo está hoy en día en la ley de víctimas, el proceso de reparaciones.

Entonces un poco la lección aprendida del proceso de víctimas es: cuando es más costoso administrar el bien niquiera se entiende que tiene vocación reparadora y se debe dar paso a monetizar o a vender el negocio como un todo, parte digamos a lo que yo creo que muestra el Representante Méndez es, lugares en los cuales quizás se vuelve más costoso o se vuelve improductiva la administración y habría tenido más sentido para el Estado y para esa comunidad haber hecho previamente un proceso adecuado de venta de ese negocio que sí pudiera beneficiar a la comunidad de San Andrés y Providencia. Entonces, me gustaría un poco la visión interna de ustedes de cómo dar paso a un sistema de administración más eficiente en donde el Estado pueda decir resulta que esto niquiera tiene sentido administrar de entrada y podría ser mucho más productivo o monetizar o vender el negocio de manera efectiva en términos de mercado para efectos de destinar esos recursos a la comunidad o a la reparación de víctimas entre otros destinos. Gracias.

**Presidente:**

Muchas gracias, doctora Juanita Goebertus. Doctora Ángela María Robledo tiene el uso de la palabra.

**La Presidencia concede el uso de la palabra a la honorable Representante Ángela María Robledo Gómez:**

Gracias, Presidente. Pues primero felicitar al Representante Méndez comentábamos con Juanita y con Inti que parte de lo lindo de estar en el Congreso en Cámara es que se ponen sobre la mesa estas situaciones y estas problemáticas regionales y muy especialmente San Andrés, Representante Méndez del cual solo recordamos, cuando ocurren estos sucesos tremendos, de delimitar los mares y olvidamos esta región tan hermosa, pero que tiene unos retos sociales y económicos tan grandes como usted siempre lo ha señalado. Me parece muy bien y, pues felicitaciones.

En segundo lugar yo recordaba, como en el 2014 yo estaba aquí en este Congreso, se produjo el escándalo de la Dirección Nacional de Estupefacientes, cierto, quizá fue en el 2014 y después de todo ese escándalo que involucró a Congresistas, a Senadores y Representantes a la Cámara y que ocurrió algo parecido, Presidente Samuel Hoyos, con lo del DAS, cierto, se cambian las agencias, se cambian de nombre, cambia la naturaleza, en este caso se pasa a una SAE, pero nos quedamos sin saber qué había pasado con la Dirección Nacional de Estupefacientes y tiene relación con esto porque leía en especial

la respuesta de la doctora María Virginia y le oía que, lo han dicho algunos compañeros, hay una enorme dificultad para precisar qué es lo que se tiene, cuál es la valorización de esos bienes, cómo se contabilizan que creo que sería una de las tareas, ya que usted se queda en este Gobierno, venía del anterior para poder depurar y poder tener mucha más claridad de cuál es el valor de esos bienes. Porque esos bienes tienen relación, como bien se ha dicho aquí, con que es una de las fuentes, sería una de las fuentes de la reparación administrativa para las víctimas en Colombia.

Qué importante tener una claridad para depurar esto y poder saber no solo la transferencia que se hace en este caso a San Andrés o a otros departamentos como han dicho los colegas, sino también si esto va a ser una fuente real para la reparación administrativa que ya vimos en la Unidad, la Varif, en el presupuesto que presentaron está absolutamente desfinanciado y respecto a la administración o no y me decía Ricardo Peláez, se acercaba a contarme sobre el funcionamiento del Fontur. Yo le preguntaba eso, cuándo se toma la decisión de si se administra, cuándo, si se administra por parte de Fontur o si se entrega a otro ente para la administración. Me comentaba que se creó un comité técnico que era el que, desde ahí se definía un poco en la pregunta que hacía Juanita, si iba o no administración por parte del Estado en convenio con el sector privado o cuándo se tomaba un camino distinto. Yo quería también.

**Presidente:**

Sonido para la doctora Robledo para concluir.

**Continúa con el uso de la palabra la honorable Representante Ángela María Robledo Gómez:**

Sí, ya termino. Quería saber, que nos contestaran la eficiencia de ese comité para poder definir o no cuáles son los recursos y finalmente decir, hubiera sido muy importante escuchar al Gobernador de San Andrés y Providencia, porque en el fondo lo escuché con lo que dicen ustedes, no porque tenga nada, no sé, no tengo ni idea cómo se hace, pero la transferencia ya de los recursos que como bien decía el doctor Méndez, parece que no es tan clara cómo debería ser, que no están restando lo que debe ser para volverse una fuente de desarrollo social y económico de la región como se estaría haciendo. Pero esas son un poco mis inquietudes que quiero plantear. Darles las gracias a los funcionarios y funcionarias que participan y de nuevo doctor Méndez gracias por traernos esa parte de la región que a veces se nos olvida que es parte de Colombia.

**Presidente:**

Gracias, doctora Robledo. Tiene el uso de la palabra el doctor Díaz.

**La Presidencia concede el uso de la palabra al honorable Representante Élbort Díaz Lozano:**

Gracias, señor Presidente. Al igual que mis compañeros de Comisión, pues quiero felicitar al

doctor Méndez por el debate que ha hecho en el día de hoy, sería bueno doctor Méndez que nos invitara a San Andrés, para ver ese tema más de cerca.

Este es un tema bien complejo, como ya se había dicho aquí a nivel nacional, es a nivel nacional, nosotros escuchamos, en mi caso que soy del Valle del Cauca, muchas situaciones sobre este tema, personalmente yo no conozco muy bien cómo se maneja este tema de estos activos que son decomisados a estas personas, pero escuchamos aquí de parte del doctor Méndez unas denuncias muy graves, supremamente graves. Yo diría que uno no puede decir desde ya que ahí hay actos de corrupción, eso no se puede decir toda vez que no tenemos pruebas para afirmar ese tipo de cosas, quién lo podría decir, ¿los entes fiscalizadores? Y por eso entonces, señor Presidente, yo no sé cuál sea el procedimiento para que el acta completa, el acta completa de esta sesión en el día de hoy, pues se lleve a la Fiscalía y a la Contraloría a efectos de que ellos investiguen y si hay alguna situación anómala, pues ellos son los encargados de alguna manera de asumir esas investigaciones y posteriormente hacer lo que tengan que hacer.

Sin embargo, yo pienso que, doctor Méndez, que muchas veces en mi caso yo he podido estar en el ejecutivo y cuando uno está en el ejecutivo muchas veces entiende que hay situaciones que se tienen, que se presentan pero que la gente que está por fuera al otro lado pues no la entienden y no la entienden por muchas circunstancias, porque claro uno podría decir por qué se demoran tanto en una extinción de dominio y debe haber algunas razones de tipo legal, por ejemplo, pero entonces ahí es donde uno puede decir también que la otra cara de la moneda es, hombre, en qué podemos ayudar nosotros a la SAE. En qué podemos nosotros ayudar a Fontur. En normas que nosotros podemos hacer aquí en este Congreso a efectos de ayudarles a ellos a que puedan hacer las cosas más expeditamente, de una mejor forma y en eso podemos comprometernos. Básicamente sería eso, señor Presidente. Muchas gracias.

**Presidente:**

Muchas gracias a usted, doctor Díaz. Doctor Julián Peinado tiene el uso de la palabra. Sonido para el doctor Peinado en la curul. No funciona ese micrófono, doctor Peinado si puede utilizar el de otra curul a ver si funciona.

**La Presidencia concede el uso de la palabra al honorable Representante Julián Peinado Ramírez:**

Muchas gracias, señor Presidente, por concederme el uso de la palabra. Un saludo especial a usted, a los colegas y a los funcionarios que se encuentran en este momento en el recinto. Este debate que se produce hoy acá específicamente en los temas de San Andrés no es un debate de poca monta, por el contrario, es un debate de amplia magnitud, entendiendo que esta situación de los inmuebles o todos aquellos bienes que se

encuentran en esta condición, también acontecen en las diferentes regiones de nuestro país.

Leí hace poco una noticia, inclusive hasta vieja, además de alrededor de tres mil, más de tres mil bienes incautados en Antioquia y había denuncias frente a irregularidades en la manutención de los bienes en el 50% de los mismos. Así mismo lo manifestó El Colombiano y se pueden remitir a esa cita, es muy grave lo que se está denunciando acá, independiente en la fórmula que si administra o como decían compañeros conociendo detrás de la barrera cómo funciona el ejecutivo, pero es que usted, doctor Méndez y doctora Jay-Pang, mostraron de manera perfecta cómo se están acabando aquellos bienes que pueden representar un avance para San Andrés, que pueden representar inversiones adicionales y cómo se están cayendo a pedazos y no están recibiendo una manutención adecuada. Adicionalmente es muy grave que aquí se remitan informes que no muestran las cifras reales, es por eso que este debate no se debe quedar únicamente en lo que se dice de acá y de la mano de ustedes Representantes de San Andrés, pues hombre adelantemos esto y que se extienda a todo el territorio nacional y que solicitemos informes.

Es cierto que no tenemos la función de fiscal, ni la función de jueces de la República, pero sí es cierto que en el debate de control político nos toca prender alertas y alarmas cuando situaciones de estas se ven por todo el país, porque no solamente es en San Andrés, en Antioquia también tenemos dificultades similares y hay manifestaciones que ya se están dando en el mismo sentido. Es por eso que invito a los compañeros a que estas manifestaciones no se queden exclusivamente en este debate y que solicitemos informes, por ejemplo, en temas de Antioquia qué está pasando con estos inmuebles y sobre las denuncias que en algún momento hizo la prensa y con esas 50% de esas personas que están en posesión irregular, qué nos informen acá y que lleguen a la Secretaria y que queden como constancia en este despacho. Muchas gracias, señor Presidente.

**Presidente:**

Gracias a usted, doctor Julián Peinado. Voy a invitar a los funcionarios citados a que respondan a las inquietudes que hemos escuchado por parte de los Representantes de esta Comisión y del Representante citante, por un período de cinco minutos y finalmente el doctor Méndez va a concluir. Entonces, en ese orden y el doctor Triana también Representante citante a este debate.

Doctora María Virginia Torres, Gerente de la SAE tiene el uso de la palabra, si quiere intervenir desde la curul o desde el atril. Doctora María Virginia por cinco minutos.

**La Presidencia concede el uso de la palabra a la doctora María Virginia Torres de Cristancho, Gerente de la Sociedad de Activos Especiales:**

Bueno. Yo podría hablar horas enteras de lo que nosotros encontramos y hemos tenido que manejar estos cuatro años frente a la recepción de los bienes de la Dirección Nacional de Estupefacientes. En

efecto es una historia siniestra que tiene todos los matices de corrupción, de mala administración y de un entorno administrativo y normativo seguramente inadecuado que no facilitó un poco la administración. Creo que algunos de ustedes al intervenir le han pegado al núcleo de este tema, cuando un proceso de extinción de dominio y los ejemplos abundan, por ejemplo, La Posada Alemana que yo creo que tiene más de treinta años, de la época de antes de la Constitución Nacional, es decir de la época de la Justicia Penal Militar cuando se conocían los delitos de narcotráfico o sea quien conociendo un Estado con administraciones cambiantes puede garantizar que un bien que está administrado o mal administrado pueda tener éxito en su administración si un proceso se demora más de treinta años. Qué me dicen ustedes del Chinauta Resort, por ejemplo ahí votado en la sabana, Justo Pastor Perafán que era su dueño, treinta años, veinticinco años, el señor ya ni existe y ahí está el escombros votado producto de muchos factores en los que no necesariamente es lo público sino en ese caso, por ejemplo, sus trabajadores se lo tomaron, se llevaron hasta las llaves de los grifos, etc.

Tenemos en este momento y también alguien lo dijo, un fenómeno muy grave que son las bandas de recuperadores al margen de toda la corrupción que se cernió frente a los temas, frente a los bienes o los activos en proceso de extinción de dominio, afuera se crearon unos grupos criminales paralelos que se especializaron aprovechando los huecos de la, el vacío del Estado para invadir estos bienes. Cuando nosotros llegamos, por ejemplo, en Cali que es uno de los sitios donde más hay bienes y donde más problemas manejamos, que le vendían a una persona un contrato, forzaban la puerta, le entregaban una propiedad, le decían ponga cortinas y cuando llegaban a decir oiga usted es un invasor decía, no yo tengo un contrato.

La legislación tampoco es que ayude mucho cuando tenemos un supuesto contrato de arrendamiento entonces ya no es un desalojo, es toda una acción que nos lleva a la normatividad de la Ley 820 si estamos en vivienda urbana que protege, absolutamente proteccionista, que hace que los tiempos de restitución sean eternos. Nosotros cuando recibimos, el Frisco, encontramos como decía hace un rato testaferreros, tráfico de influencias, mala asignación de los bienes, depositarios que se quedaban con las productividades, los arriendos y las ventas, por algo hay trescientos procesos penales de la época y la Dirección Nacional de Estupefacientes, de ventas que se hicieron con avalúos amañados y sin hablar de los estimados de renta que es la valoración técnica para arrendar tres mil contratos de arrendamiento o algo más recibidos, cuatro mil algo de la época de la DNE, que cada uno de esos problemas estructurales que tiene la administración de los bienes demandan contingentes de articulado legal, de abogados y de temas para solucionarse.

Iniciar procesos, por ejemplo, en el tema de arrendamientos para decir que eso se llama regulación de canon de arrendamiento para

determinar que eso está mal arrendado, por ejemplo, cuánto tenemos que hacer sobre cuatro mil, es decir hacer estimados de renta correctos de acuerdo con los parámetros técnicos e iniciar procesos de regulación. Siete mil inmuebles invadidos, ¿ustedes saben cuánto se demoró este país recuperando siete mil inmuebles invadidos? Nosotros logramos en la Ley 1849 que nos dieron facultades de Policía Administrativa, pero estamos en un Estado garantista social de derecho, que, para ir a hacer un desalojo, nos implica tener que ponernos de acuerdo con la Policía, si hay niños con Bienestar Familiar, si hay desplazados con la Unidad de Desplazados, si hay víctimas con la Unidad de Víctimas etc., son a veces para un operativo, cien funcionarios públicos que hay que poner de acuerdo. Hemos dictado cuatro mil órdenes de desalojo, yo puedo incluso con una combinación de correspondencia y una firma automática sacarlas, pero vaya por ellos, cuántos años se va a tardar el país.

**Presidente:**

Sonido para la doctora María Virginia Torres, para que concluya.

**Continúa con el uso de la palabra la doctora María Virginia Torres de Cristancho, Gerente de la Sociedad de Activos Especiales:**

Y eso ahora que tenemos la función directa porque hasta hace un año antes de la 1849 teníamos que pedirles a los Inspectores de Policía, librar despachos comisorios para que fueran ellos obviamente quienes fueran a hacer esta diligencia. Tenemos, me refería a las bandas de recuperadores es cierto, gente que ya estuvo afuera, que pagó sus condenas y que están volviendo, tenemos inmuebles, había dos mil inmuebles extintos en el Frisco cuando lo recibimos, los hemos alistado con todos los problemas de titulación y todo lo que tienen para ponerlos en venta, ¿ustedes creen que es fácil que el mercado absorba dos mil bienes extintos en todo el país? Cuando tienen la amenaza permanente de los propietarios antiguos que ya fueron, volvieron, salieron, recuerden ustedes que la acción penal es diferente de la acción de extinción de dominio, la acción de extinción de dominio es una acción real y va independientemente de la acción penal.

Entonces, estas personas, tenemos, puedo dar casos puntuales por ejemplo en Cali, los bienes de Arroyohondo que van, nos destruyen las vallas, asustan a la gente que pretende comprar, asustan a los que están, estos eran bienes del señor Pacho Herrera quien ya también falleció y una serie de situaciones sin hablar de la situación de seguridad, yo personalmente, el burro por delante, disculpen, los gerentes regionales y muchos funcionarios de SAE hemos sido víctimas de amenazas, ¿por qué? Porque nosotros cuando recibimos el Frisco iniciamos acciones de desalojo, hemos removido depositarios y sacado del Frisco más de trescientos depositarios que se lucraban de estos bienes, entre esas fundaciones, corporaciones, depositarios

personas naturales que por supuesto no están contentos con lo que se ha hecho.

Realmente, o sea hablar del tema del Frisco es un tema mucho más que hablar de los bienes de San Andrés, desafortunadamente en este país y uno lo dice con dolor yo soy funcionaria pública hace treinta y un años, son usualmente las personas que llegan al final y que reciben estas herencias siniestras que llegan a poner órdenes quienes son los que resultan pagando y respondiendo por todos los desgüesos y todos los problemas que se han presentado. La Dirección Nacional de Estupefacientes, su contabilidad, su administración, sus rendimientos, su tema presupuestal.

**Honorable Representante Jorge Méndez Hernández:**

Gracias, Presidente, una moción de orden.

**Presidente:**

Adelante, doctor Méndez.

**La Presidencia concede el uso de la palabra al honorable Representante Jorge Méndez Hernández:**

Para solicitarle a la doctora, directora de la SAE, que nos refiramos puntualmente ahora a los temas que competen, que se han denunciado aquí frente a San Andrés, la administración de los bienes, las anomalías que se han podido evidenciar y pues los cuestionamientos que han hecho los honorables Representantes frente a ese tema. Muchas gracias.

**Presidente:**

Gracias, doctor Méndez. Por favor continúe, doctora María Virginia Torres.

**Continúa con el uso de la palabra la doctora María Virginia Torres de Cristancho, Gerente de la Sociedad de Activos Especiales:**

Aclaro que los Representantes han hecho preguntas generales más allá del tema de San Andrés y por eso me he referido. En lo que tiene que ver con San Andrés quiero aclarar lo que en inventario de bienes inmuebles que el Representante citante manifiesta que no es consistente, nosotros hicimos un desglose para mayor claridad de la información, esto tiene mucho tecnicismo entonces los dividimos en extintos, en proceso, entregados en destinación, los que ya han sido entregados, los que no han sido recibidos, pero usted puede verificar y como lo hicimos en las reuniones previas con su UTL la suma total es correcta, es la misma, no le estamos cambiando, lo que hicimos fue intentar ser didácticos en la presentación de las cifras.

En lo que tiene que ver con los inmuebles pues yo sé que el Estado responde ante los ciudadanos, porque el Estado es uno solo y el Estado no cambia, pero pues desafortunadamente nosotros debemos decir como sociedad de economía mixta que se nos asigna la función de administración del Frisco, que nosotros recibimos los bienes en el estado

en que se encuentran. Ya la doctora Jenny se va a referir al tema puntual de la sociedad Howard que en efecto sí teníamos conocimiento, hemos removido ya dos depositarios, hemos interpuesto denuncias penales no solo por este tema.

Volviendo a lo general, en este momento yo personalmente he puesto más de setenta denuncias ante la Fiscalía por diferentes hechos, hemos hecho hallazgos por inconsistencias en más de cuatro mil de los diecinueve mil inmuebles entregados. Nosotros podemos garantizar hoy día como administradores del Frisco que por lo menos en lo que es humanamente posible, se ha hecho la debida diligencia para tener un registro depositario sano y hemos eliminado subjetividades con una asignación automática de los bienes. En San Andrés hay un tema puntual que es difícil de manejar y es la falta de depositarios de la isla o de personas que se presenten a los procesos de selección dentro de la misma isla, luego más allá de todos los que hemos revocado pues nos vemos abocados siempre a que en el sistema jueguen para asignación pues las personas que en este momento están.

Los avalúos, un tema que fue una pregunta que varios de ustedes hicieron, ¿qué vemos nosotros y cuál sería la solución? La solución indudablemente que no se va a generar ni en uno, ni en dos, ni en tres años, es la figura que se reforzó el año pasado en la Ley 1849 que fue expedida en julio del año pasado donde se permite la enajenación temprana de los bienes, pero ahí nos enfrentamos a varios temas.

**Presidente:**

Por favor sonido para la doctora María Virginia, por favor concluir que aún tenemos que escuchar a los demás funcionarios.

**Continúa con el uso de la palabra la doctora María Virginia Torres de Cristancho, Gerente de la Sociedad de Activos Especiales:**

Debemos alistar para vender por enajenación temprana diecinueve mil inmuebles y cerca de cincuenta mil o sesenta mil muebles, eso no es rápido y el mercado no los absorbe rápido, pero pues nosotros estamos en esa tarea y pues con mucho gusto damos información de lo que tenemos que hacer. Nosotros como entidad pública hemos asistido innumerables veces a San Andrés, hemos atendido todas las situaciones, hemos contestado todas las preguntas que se nos han hecho, los inmuebles, los valores que tienen los que están para chatarrización indudablemente son valores de referencia, piensen ustedes cuánto le costaría al Frisco avaluar cien mil activos, nosotros vamos haciendo los avalúos de conformidad con las normas técnicas e inmuebles de acuerdo a las metodologías Sigap y así sucesivamente de acuerdo a las normas que regulan la valoración de bienes en la medida que se van enajenando o disponiendo. Mientras tanto, pues sería invertir mal unos recursos, ponerse a valorar todo pues solo para saber cuánto vale.

Hemos celebrado convenios con los catastros independientes y con catastro nacional para poner porque para efectos de administración es lo que nos interesa, pagar impuestos, poner los valores catastrales de los bienes inmuebles y en los muebles por ejemplo cuando se trata de vehículos se determinan los valores de la resolución del Ministerio de Transporte y se acuden a diferentes fuentes referentes técnicos únicamente para administración, al momento de la venta o al momento del arrendamiento en efecto se hacen avalúos comerciales y estimados de renta. El tema de los no ubicados, pues realmente a nosotros, repito, nos entregaron un inventario, un listado de cerca de cien mil activos entre un computador, a nosotros nos tocó hacer la verificación de diecinueve mil inmuebles de las mil quinientas sociedades y de todos los muebles que estaban repartidos en cuanto hueco sin la debida custodia y administración y se hicieron unas estrategias, en este momento salvo los siete mil cuatrocientos cuarenta y tres vehículos que nunca ni la DNE sabía dónde estaban.

**Presidente:**

Por favor treinta segundos para concluir.

**Continúa con el uso de la palabra la doctora María Virginia Torres de Cristancho, Gerente de la Sociedad de Activos Especiales:**

Se ha hecho una verificación del 100% del inventario y respecto de los otros inmuebles, de los no ubicados se han, dentro de las mil tareas que hemos asumido para aclarar ese inventario, se han colocado denuncias penales, se han hecho verificaciones para ver si están rodando, digamos que muchísimas son las diligencias para aclarar ese inventario que se ha hecho por parte de la SAE y en lo que tiene que con Howard puntualmente la doctora Jenny va a referirse al tema.

**Presidente:**

Muchas gracias, doctora María Virginia. Tiene el uso de la palabra la doctora Jenny Sandoval, Gerente de Sociedades y Activos de la SAE por cinco minutos y les pido por favor ser digamos muy responsables con el uso del tiempo debido a que de otra manera tendré que declarar, ampliar la sesión y sería problemático para el debate.

**La Presidencia concede el uso de la palabra a la doctora Jenny Sandoval, Gerente de Sociedades y Activos de la Sociedad de Activos Especiales (SAE):**

Bueno, muchas gracias. En efecto los hechos que usted denuncia, Representante, impulsaron el proceso de remoción que adelantó la Sociedad de Activos Especiales sobre el depositario de la sociedad Howard, este es el depositario actual, sí, este es el segundo proceso de remoción que se adelanta, nosotros el informe del revisor fiscal, el revisor fiscal sí tuvo la oportunidad en la asamblea que se celebró de presentar y exponer su informe en el punto correspondiente a revisoría fiscal y ese fue uno de los elementos, entre otros muchos elementos que tuvo en cuenta la SAE para iniciar un proceso de auditoría y recaudo probatorio que

impulsó y sustentó el proceso de remoción que ya fue adelantado por la entidad y pues que tiene el soporte en las denuncias que y los hechos que serán objeto de evaluación por parte de la Fiscalía General de la Nación. En su pregunta puntual de si la Sociedades de Activos Especiales autorizó esas operaciones, no las autorizó, expresamente por ejemplo las inversiones que se efectuaron con recursos de Sunrise fueron, existió una restricción expresa impartida por la Sociedad de Activos Especiales del Estado para poder hacer esa inversión.

La prohibición fue expresa de la entidad como parte de las políticas que imparte, como parte de los controles que efectúa. El contrato con el Saint Providence tampoco fue un contrato autorizado, la SAE evaluó las condiciones económicas de la celebración de ese contrato e impartió las instrucciones necesarias para hacer las modificaciones en las condiciones económicas del mismo que consideró la entidad que debían modificarse. El tema del Conformity y del Victres, nosotros y digamos que lo que exige la entidad es que siempre exista el concepto de un perito que es el encargado de hacer la evaluación sobre las embarcaciones. Yo entiendo la afirmación que usted hace sobre que, lo que permite mantener el estado de navegabilidad de estas embarcaciones es el mantenimiento. Sí, pero hasta cierto punto estas embarcaciones y esa es la realidad con la que nosotros nos encontramos, la realidad es que nosotros recibimos embarcaciones es que casi que tienen cuarenta años de uso. Yo misma estuve en una reunión con la Dimar en donde la Dimar manifestó su preocupación por la edad, digamos porque aún se mantengan en uso embarcaciones de estas características.

Sin embargo y digamos que lo que nosotros exigimos, lo que se aportó fue un concepto de un perito, tendremos a través de los peritos que son los expertos en la materia, yo soy abogada y pues por supuesto y alguien lo decía pues tendrán que tener personas especializadas en todas las materias por supuesto y qué hacemos nosotros, acudir a los expertos. Entonces tenemos y estamos solicitando los conceptos de peritos expertos que nos den el dictamen necesario sobre la situación del Conformity y sobre la situación del Victres, eso sobre los temas puntuales. No pretendemos nosotros y nunca lo manifestamos, transmitir que la situación de la Sociedad Howard, es una situación boyante, por el contrario, expusimos las dificultades a las que nos encontramos, pero la información es transparente, el responsable de la preparación, registro y transmisión de la información contable en una sociedad es su representante legal, en este caso el depositario. Nosotros verificamos esa información, simplemente quisimos resaltar y de la información que se le entregó en la respuesta a usted, se presenta de manera transparente la situación de pérdida que hoy por hoy atraviesa Howard, pero que es una situación de pérdida que ya existía desde que nosotros recibimos la Sociedad por parte

de la Dirección Nacional de Estupefacientes. Simplemente quisimos resaltar porque también tenemos, digamos que debemos hacerlo, es la situación específicamente frente a los ingresos operacionales que han incrementado.

Nosotros presentamos una proyección frente a los ingresos totales, pero digamos que le cuento que de cualquier manera a junio de este año cerramos con ingresos de aproximadamente seis mil millones de pesos, entonces no son proyecciones tan desajustadas. Para finalizar digamos que simplemente eso, cerrar y digamos que cerrar esto con, la SAE ha efectuado los controles, ha tomado las decisiones que digamos que nuestro marco nos permite donde la sanción más importante es la remoción y la exclusión del registro depositarios, esa decisión fue adoptada por la SAE entre otras cosas por situaciones como las que usted denuncia.

**Presidente:**

Por favor, un minuto más para concluir a la doctora Jenny Sandoval.

**Continúa con el uso de la palabra la doctora Jenny Sandoval, Gerente de Sociedades y Activos de la Sociedad de Activos Especiales (SAE):**

Las instrucciones necesarias y el propósito es y tenemos un plan de, unos planes de acción y créame Representante que el tema de Howard es un tema que nosotros, digamos que ha implicado para los funcionarios de la entidad realizar unas mesas de trabajo permanentes, intentar diseñar unos planes de acción importantes en pro del salvamento de esta empresa. Entendemos que esto es importante también para la isla, para la comunidad, para los empresarios, existía un monopolio y lo mencionamos, hoy en día la competencia favorece a los empresarios, favorece a la gente, favorece a la región y nuestro propósito y nuestra invitación es esa, es a mantener esa unidad de negocio y a adoptar las acciones que sean necesarias para cumplir con ese propósito.

**Presidente:**

Muchas gracias, doctora Jenny Sandoval. Tiene el uso de la palabra el doctor Eduardo Osorio Lozano, Director del Fondo Nacional de Turismo Fontur, por cinco minutos.

**La Presidencia concede el uso de la palabra al doctor Eduardo Osorio Lozano, Presidente del Fondo nacional de Turismo Fontur:**

Presidente, muchas gracias. Voy a dar, he tomado atenta nota pues de las intervenciones y en lo que tiene que ver pues a la actividad que nosotros desarrollamos de administradores y frente a los puntos que expuse en mi intervención y daré pues respuesta puntual también a estos interrogantes y planteamientos. Se habló por parte del Representante citante y de algunos, relacionado con el tema del contrato del Hotel Maryland. En efecto este contrato como lo expliqué en su momento fue cedido por la Dirección Nacional de Estupefacientes igualmente prorrogado y renegociado por Fontur, teniendo en cuenta varios

aspectos, uno de ley, el Código de Comercio, nosotros nos ceñimos al derecho privado para nuestras actividades contractuales como patrimonio autónomo que somos, el Código de Comercio establece en el artículo 518 el derecho de renovación de los contratos de arrendamiento en los casos específicos en que los empresarios lo ocupen, no menos de dos años y siempre y cuando no vaya a ser utilizado por el propietario o simplemente haya habido un incumplimiento de esta relación contractual entre arrendador y arrendatario.

Pero aquí adicionalmente se procedió a esta prórroga y a esta renegociación teniendo en cuenta precisamente el estado del bien, era un bien en ese momento completamente improductivo, que amenazaba ruina, que tenía unos serios problemas incluso estructurales y había una propuesta interesante en poner el hotel, como básicamente en un par de meses va a estar, a punto, generando pues no solamente empleo sino desarrollo turístico para la isla. Es muy importante señalar que cuando se habla de que el valor del contrato es por la suma de ocho mil y tantos millones de pesos, no es que ese sea el valor del canon de arrendamiento, no, el valor de referencia del contrato es el valor de la inversión que está haciendo la cadena hotelera para poner el bien a punto y poder prestar un servicio de alojamiento en las mejores condiciones de calidad, generando obviamente todos estos beneficios en materia de generación de empleo, ocupación hotelera y atractivo adicional para los turistas en la isla de San Andrés.

Otro tema muy importante. Ah, bueno, esto no quiere decir que no se esté recibiendo un canon por arrendamiento, como lo expliqué el contrato establece que son noventa y nueve millones de pesos trimestrales, hoy el hotel como les digo está cerrado, porque está en esta etapa de reconstrucción y una vez entre en actividad pues obviamente se van a seguir consignando estos recursos a la SAE como entidad administradora del Frisco. Importante señalar el Green Moon, se habló mucho del hotel Green Moon en virtud de este Comité de Bienes del cual comentaba también la Representante Ángela María Robledo, se definió la vocación turística como primer paso para efectos de notificar a la SAE y la SAE proceder a la entrega material y la cesión de los contratos que sobre ese bien están. En este momento no se ha dado esa situación, en este momento se declaró la vocación turística del predio y estamos a la espera de este procedimiento de entrega material junto con los contratos, la cesión de los contratos sobre todo de arrendamiento de estos locales que operan en la planta baja del hotel para poder iniciar nuestras actividades de administración señaladas por la ley.

Se preguntaba también sobre el control de los recursos, de las contraprestaciones y de las inversiones en virtud de estos contratos. Fontur tiene una gerencia de bienes, una gerencia de bienes, aquí me acompaña Ricardo Peláez que es la persona responsable de esta Gerencia que tiene un equipo desde el punto de vista técnico,

de infraestructura, financiero, de hotelería que acompaña el seguimiento y la supervisión permanente de todos estos contratos, se hacen visitas mensuales y se exigen informes del revisor fiscal, análisis de estados financieros, incluso informes técnicos de ingeniería frente a aquellos hoteles como en el caso del Maryland y del Sunrise que han sido objeto de recuperación arquitectónica para contrarrestar con el tema de los gastos, efectivamente que se esté cumpliendo con las condiciones pactadas en estos contratos. Básicamente por ese lado.

La Representante Robledo hablaba, sí, de esta instancia que tenemos que se llama el Comité de Bienes, es una instancia técnica conformada por Fontur y el Viceministerio de Turismo, donde hacemos los análisis del listado de bienes que nos entrega la SAE para definir cuáles de ellos tienen vocación turística, identificando como tal la definición que los mismos decretos reglamentarios dan de ella y tomándose las decisiones en este comité respecto del futuro de estos bienes en virtud de las negociaciones a través de contratos bien sea de concesión, de arrendamiento o incluso de venta de estas propiedades.

**Presidente:**

Por favor, un minuto para el doctor Osorio.

**Continúa con el uso de la palabra el doctor Eduardo Osorio Lozano, Presidente del Fondo Nacional de Turismo Fontur:**

Simplemente voy a tomar un minuto más. Los objetivos digamos que más allá de nuestra obligación legal que pretendemos con la administración de estos bienes, es precisamente lograr que a partir de la inversión privada ante las dificultades presupuestales del Estado o de los entes territoriales de invertir en recuperación de reconstrucción de hoteles, es permitir ese concurso de los capitales privados precisamente para poner a punto estas infraestructuras hoteleras, que no solamente generen empleo sino que beneficien a las entidades territoriales en materia de turismo como un renglón muy importante dentro de sus economías. Entonces, aquí es una alianza digámoslo así, en que el Estado es el titular del predio, pero obviamente el particular está desarrollando unas inversiones que no tendría capacidad de hacer el Estado para poder apoyar y generar no solamente empleo, sino en poner a punto estas infraestructuras hoteleras. El Representante preguntaba sobre la ocupación que tenemos promedio, es el 92% de ocupación de estas infraestructuras.

**Presidente:**

Doctor Vallejo, tiene el uso de la palabra. Gracias, doctor Osorio, ¿ya concluyó usted doctor? Listo. Doctor Vallejo, tiene el uso de la palabra para una moción de orden.

**La Presidencia concede el uso de la palabra al honorable Representante Gabriel Jaime Vallejo Chifji:**

Una moción de orden, Presidente, para pedirle aclaración al doctor Osorio. Como la cadena de

hoteles Decamerón y tengo entendido que la otra es GHL, ¿le entendí doctor Osorio? Es entender un poco frente al mercado de la isla y la oferta hotelera qué porcentaje tiene la cadena Decamerón con la administración de estos contratos tanto en sus hoteles propios, no sé si los tenga San Andrés, desconozco, como los que tenga obviamente en arrendamiento por parte de Fontur es, qué porcentaje del mercado desconozco y ¿no sé si usted tenga el dato de la totalidad de las camas que se ofrecen en San Andrés? Para entender un poco la dinámica de ese sector en la isla.

**Presidente:**

Gracias, doctor Vallejo. Doctor Osorio, ¿algún comentario sobre eso? Tiene la palabra, doctor Osorio.

**La Presidencia concede el uso de la palabra al doctor Eduardo Osorio Lozano, Presidente del Fondo Nacional de Turismo (Fontur):**

Para dar respuesta, Representante, digamos la cadena hotelera Decamerón, frente a los contratos nuestros que tenemos, los tenemos con estas dos cadenas GHL y Decamerón, sin embargo, la cadena Decamerón tiene otros hoteles adicionalmente en la isla, si no estoy mal y la memoria no me falla está el Aquarium, tiene la concesión del Isleño que lo comentábamos también, que no es un bien SAE, es un bien de la antigua Corporación Nacional de Turismo hoy en cabeza del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, pero existen también otras cadenas con otros hoteles de los que digamos, Decamerón con nosotros tiene Marazul, Maryland y Delfines. GHL con nosotros tiene Sunrise.

Sin embargo, Decamerón tiene otros adicionales y hay otras cadenas y hay incluso no hoteles de cadena sino hoteles boutiques al otro lado de la isla que generan digamos, en promedio San Andrés tiene una ocupación en promedio entre el 92 y el 95%.

**Presidente:**

Doctor Vallejo, brevemente antes de que concluyan los citantes.

**La Presidencia concede el uso de la palabra al honorable Representante Gabriel Jaime Vallejo Chifji:**

Doctor Osorio, no básicamente es el porcentaje de las camas que tienen en la cadena, es para entender un poco, insisto, si hay la cadena de hoteles Decamerón tiene una posición dominante en el mercado de San Andrés y es un poco entender porque pues digamos que se favorece en un momento dado esta cadena de, qué porcentaje tiene frente a la oferta total. Si tiene ese dato y si no me lo queda debiendo.

**Presidente:**

Doctor Osorio, treinta segundos para responder y después continúa el doctor Triana para hacer conclusiones. Doctor Osorio, tiene el uso de la palabra.

**La Presidencia concede el uso de la palabra al doctor Eduardo Osorio Lozano, Presidente del Fondo Nacional de Turismo (Fontur):**

Se lo quedo debiendo. La verdad tengo los datos de los nuestros, los datos son los siguientes: el Marazul tiene ciento veintiocho habitaciones, el Sunrise que es de GHF tiene ciento setenta habitaciones, el Maryland que lo tiene Decamerón tiene sesenta y cinco habitaciones en este momento no están en funcionamiento en un par de meses está terminándose la recuperación total y Los Delfines tiene treinta y seis, eso en relación con la información que yo oficialmente sí le puedo dar, en cuánto a lo demás se lo debo pero lo busco y la consigo y se la doy.

**Presidente:**

Muchas gracias, doctor Osorio. Doctor Julio César Triana, Representante por el departamento del Huila de Cambio Radical y también citante a este debate, tiene el uso de la palabra por tres minutos para hacer conclusiones frente al mismo.

**La Presidencia concede el uso de la palabra al honorable Representante Julio César Triana Quintero:**

Bueno, señor Presidente, muchas gracias. Mire, más que citante, Cambio Radical decidió acompañar al doctor Méndez en este importante debate y ayer él amablemente nos capacitaba, si se me puede validar la expresión, de lo que ha ocurrido y ocurre en la isla de San Andrés y yo le dije al doctor Méndez ayer algo que quiero decir acá y lo dijo Ángela María Robledo, y es que San Andrés no es, doctora Elizabeth, los más de ochenta mil habitantes. San Andrés es toda Colombia y queremos que ustedes hoy lo sientan aquí en la Comisión Primera, aquel está identificado, todo el país, doctor Méndez, se lo dije ayer y lo reitero hoy que es solidario con la problemática de San Andrés.

Doctora Elizabeth, tal vez esta sea una de las problemáticas que hay que analizar de San Andrés, la otra es el terrible fenómeno del narcotráfico que hemos evidenciado a través de los medios, la otra es las Bacrim o bandas criminales que están surgiendo, pero en fin permítame doctor Méndez antes de cualquier conclusión entonces reiterarle nuestro apego a San Andrés y a su problemática y permítame decir dos cosas, mire, el doctor Élburt Díaz propuso algo acá muy importante y es, el acta de esta reunión debe entregarse totalmente a las o a los órganos de control especialmente a la Fiscalía General de la Nación. Aquí hoy se evidencian dos graves problemas y uno lo dijo la doctora María Virginia, es muy grave, es muy grave que en este debate hoy quede al descubierto una figura nacional que son los carteles de recuperación o las bandas de recuperadores patrocinados por los narcotraficantes extraditados que han impedido que los bienes queden en manos de ciudadanos de bien y que queden en manos de ciudadanos que puedan explotarlos, no puede ser que los extraditables o los narcotraficantes desde

las celdas de Estados Unidos, impidan que ustedes cumplan la misión.

Estamos pasando la horrible noche, la horrible noche que vivió Colombia con la Dirección Nacional de Estupefacientes y con las cientos de dudas que todavía no se han aclarado y no puede doctora María Virginia la SAE, quedarse en el pasado como lo acabo de escuchar sino seguir hacia el presente y hacia el futuro. Pero mire doctor Osorio, muchos sentimos aprecio o más por su familiaridad con el Tolima grande, pero sí es preocupante ayer lo decía Méndez y hoy lo dijo la doctora Elizabeth, que los principales hoteles de San Andrés que entre otras cosas son un símbolo nacional.

**Presidente:**

Sonido para el doctor Triana.

**Continúa con el uso de la palabra el honorable Representante Julio César Triana Quintero:**

No sea tacaño, treinta segundos más, un minuto más es que me dio tres segundos.

**Presidente:**

Por favor, usted como citante. Tome tres minutos para concluir.

**Continúa con el uso de la palabra el honorable Representante Julio César Triana Quintero:**

Muchas gracias, Presidente. Los principales hoteles de San Andrés y lo analizábamos ayer, hoy están en manos de unos depositarios que realmente evidencian ante los ojos de cualquier turista y yo creo que, de cualquier habitante de San Andrés, tienen un afán permanente de explotación y no un afán de mejoración y modernización de esos hoteles. Yo creo doctor Osorio que tiene que haber una posición contundente, usted acaba de anunciar algo que sorprende, 92% de ocupación, ese es un porcentaje que no le puede dar pérdida a nadie, yo no soy operador turístico pero creo que cualquier operador turístico en Colombia que tenga el 92% de ocupación está obteniendo enormes ganancias y utilidades, tiene que haber una posición contundente con estos operadores, cada hotel, el Marazul, todos los que se han citado no son de San Andrés sino de Colombia, no son de San Andrés si no del país y de verdad son un símbolo en materia de turismo, doctor Osorio, por favor, mano dura con esos operadores, menos utilidad financiera y rentabilidad económica y más inversión en los mismos.

Y yo quedo aquí con algunas preocupaciones, por eso esta acta tiene que terminar en manos de la Fiscalía. Jorge anunció y vimos en un video cómo se incautaron veinte millones de dólares en efectivo, más de veinte que no aparecen, cómo se habló de dos aviones que aparecieron convirtiéndose en chatarra, cómo se habló de más de diecisiete motonaves que terminaron convertidas en chatarra, cómo se habló aquí de más de ochenta vehículos que terminaron convertidos en chatarra. Yo creo que San Andrés, doctor Jorge,

doctora Elizabeth, necesita inversión del Estado y hoy la discusión es que estamos en déficit, un día amanecemos con veinticinco billones otro día con veinticuatro, otro día con veintiséis, todavía no sabemos los billones de déficit, pero San Andrés que necesita inversión puede tener allí de verdad unas posibilidades reales de percibir recursos de inversión.

Esa, con la venia suya doctor Jorge y con la esperanza de verdad de que invite a San Andrés, acaban de hacer ese comentario y usted no lo ha hecho, gáñele doctora Elizabeth, el doctor Jorge no ha invitado, nos parece que este debate, que como advirtiera Juanita, creo que es de talla nacional, es un debate que en lo que toca de San Andrés definitivamente deja esas conclusiones. Y la última, doctora María Virginia, tal vez el tema sí es de legislación, tal vez tenemos una serie de normas, una serie de decretos que son inoperantes que deben ser eliminados, tal vez deberíamos tener una o dos normas aplicables a todo el procedimiento de bienes, especialmente por narcotráfico que dieran herramientas reales, que dieran herramienta en tiempo real. Aquí estaba David y me decía será que el país.

**Presidente:**

Por favor, concluya doctor Triana.

**Continúa con el uso de la palabra el honorable Representante Julio César Triana Quintero:**

No, gracias, Presidente ya he abusado de la generosidad suya. Mil gracias.

**Presidente:**

Gracias, doctor Triana, citante a este debate. Doctor Jorge Méndez, por favor haga usted las conclusiones sobre este importante debate de control político que sin duda es de interés no solo para el archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina, sino para toda Colombia. Doctor Jorge Méndez, tiene el uso de la palabra.

**La Presidencia concede el uso de la palabra al honorable Representante Jorge Méndez Hernández:**

Gracias, Presidente. Quiero agradecer a los funcionarios del Gobierno nacional que han asistido a esta convocatoria, un tema que es de interés prioritario para los habitantes de las islas. Me quedo con algunas respuestas que me generan más dudas, pero creo que para eso el espacio que se dio en la mañana de hoy no va a ser suficiente para llegar al fondo de este asunto. Por eso, sería importante que como se ha mencionado aquí, los Representantes de los órganos de control hagan una verificación de esta información que se ha debatido en la mañana de hoy. Muy importante también y lo comentamos con el doctor Hoyos, la proposición que ya se ha empezado a circular entre los compañeros de la Comisión Primera y es crear precisamente una subcomisión, Presidente, que nos permita hacer ese seguimiento, que este debate no quede en el aire, sino que podamos nosotros, en el campo doctor Triana, tendrá la excusa perfecta para ir a San Andrés, ¿oyó?, para

verificar la situación real de todos y cada uno de estos bienes que realmente son del pueblo isleño.

Pero también como conclusión tenemos que hay una enorme deuda social del Estado con las islas y vuelvo al tema de la compensación o la indemnización de las víctimas, la reparación de víctimas en el Estado colombiano y que sea esto un mecanismo como lo planteaba creo que la doctora Juanita, que permita financiar parte de este programa de indemnización o de reivindicación con las víctimas del conflicto. Estamos dejando perder el dinero, pero San Andrés particularmente, el Estado colombiano puede estar ayudándole, hoy más de doscientos mil millones de pesos, no más por mencionar la demolición del Palace, el Royal Abacoa, la Posima e inminente demolición del Hotel Green Moon, la desaparición de los bienes incautados, tanto los muebles, la venta deficiente de bienes inmuebles a bajos costos, la falta de los rendimientos financieros, los dólares que se han dicho aquí de manera reiterada, que por más de diez años han sido incautados y que no han sido vistos en la contabilidad de la SAE, ni en su momento de la DNE, el rendimiento patrimonial que hemos tenido por los daños, por el abandono de cada uno de estos bienes, por las sanciones administrativas que hemos tenido por los malos manejos que en algún momento han tenido las entidades a cargo de estos bienes.

Aquí mencionábamos ahorita la sanción por más de mil millones de pesos a la Sociedad de Activos Especiales por el encallamiento del Barco Mister Goby, el mismo detrimento por el mismo barco Mister Goby y ni qué decir de los barcos Tarú I y II, que por mala administración en su momento por la DNE tuvieron que ser hundidos en el mar de las islas, dinero que tiene que pagarse con recursos nuestros. Por lo tanto, me atrevo a decir que doscientos mil millones pueden ser poco con la deuda social que tiene el Estado colombiano, por el mal manejo de los bienes que han sido extintos o están siendo incautados al narcotráfico. También se ha mencionado aquí, urge una revisión y una modificación a la vía de extinción de dominio que pedía más dinamismo en el proceso, porque mientras que se determina la extinción, entramos en el abandono que permite que sea más costoso el caldo que las tajadas como dicen en un adagio popular.

Que permita un avalúo real de los bienes, porque es que no podemos seguir como lo podemos evidenciar subvalorando y con base en el subvalor hacemos negocios, arrendamos y tengo que decirle al Director de Fontur, no estamos conformes con los precios que se han establecido, como canon por cada uno de los hoteles que están es San Luis, usted lo dice y lo ha reiterado más del 92% en ocupación, hay hoteles que pagan treinta millones de pesos cuando están generando eso, lo pueden ganar en medio día y no exagero. Me sorprende que se manifieste que hasta hace poco se declaró la vocación turística del hotel Green Moon, por Dios, tenemos más de trece años con el hotel Green Moon cerrado, yo personalmente tuve la oportunidad de dirigirlo durante el paso del Huracán Beta,

estamos hablando de octubre del 2005 y estaba en las mejores condiciones porque estaba recién remodelado, un hotel de ocho pisos, con piscina, con discoteca y realmente da tristeza ver cómo está ahora enmallado porque seguramente va a ser demolido, no hay, no hay derecho.

Y también tengo que anunciar que denunciaremos ante la Contraloría General por detrimento, el contrato suscrito entre Fontur y Servincludos con respecto al Hotel Maryland, no nos vamos a tragar esto, no nos vamos a tragar, doctor le soy sincero, creo que ha sido un negocio a todas luces, perjudicial para la comunidad de las islas, pagar seis mil, siete mil millones en arriendo que van a ser los seis mil, siete mil millones que se hayan invertido en remodelación, realmente no y más aún sin la venia del Gobierno departamental, sin la venia del pueblo isleño, sin la venia del pueblo raizal que inclusive en algún momento debe ser sometido a consulta previa, no se otorgó a través de una licitación, de una concesión, fue un contrato directo de arrendamiento por veinte años, eso no tiene presentación. También tengo que decir doctora María Virginia que aquí se mencionó mucho, que se han hecho innumerables convocatorias y publicaciones para los depositarios y en honor a la verdad tengo que decirle que nunca, nunca, nunca he visto una publicidad o una convocatoria para depositarios en el territorio isleño, nunca la he visto y yo leo prensa todos los días, veo televisión todos los días, estoy en la calle todo el día y nunca se ha visto.

Máxime en San Andrés cuando el índice de desempleo es bastante alto, especialmente para los profesionales que se están graduando, no creo que ellos tampoco hayan escuchado estas convocatorias, porque si no, no tuviera diez, ni veinte, tuvieran miles de hojas de vida de gente calificada para administrar y que no suceda lo que está sucediendo que tenemos administrando unos hoteles y a la vez una empresa marítima, son cosas que no son compatibles, mi doctor. Celebro que hayan tomado decisiones administrativas frente a la problemática de Howard y Compañía, que se vean resultados inmediatos y no lo digo por mí, lo digo por las más de cien familias, ni tampoco por esas cien familias que están en riesgo de perder el empleo si esta empresa quiebra, sino por toda la población de las islas que se vería afectada por el quiebre de la empresa Howard y Compañía, porque entraríamos en un indiscutible monopolio en el transporte de mercancía y el encarecimiento a la canasta familiar terminaría matando a todos los que allí vivimos.

Entonces, les pido especialmente que nombren el equipo que tengan que nombrar, dediquen el tiempo que tengan que dedicar, pero denle un mensaje de prioridad, de urgencia a esta situación de la sociedad Howard y Compañía. Que le podamos decir al pueblo de las islas que este debate ha tenido resultados concretos, que se van a empezar a ver soluciones. En la modificación de extinción de dominio tenemos que trabajar en el fortalecimiento de la Sociedad de Activos Especiales, porque lo que nos queda a nosotros,

la sensación es que sigue siendo un dinosaurio grande que difícilmente va a poder transitar en recodos pequeños y por eso está sucediendo eso, no hay un debido control, no hay un debido monitoreo, una debida evaluación puntual de las cosas.

Ustedes han respondido con base y tiene razón lo que ha dicho el depositario, el representante legal, ¿pero quién cuida al cuidador? Me dirán, no tenemos un aparato administrativo o burocrático para ello, pero tenemos que buscar que esto sea más dinámico, queremos soluciones para la gente, porque, así como está pasando en San Andrés y lo han manifestado mis compañeros, está pasando en el resto del país y reitero, aquí si se maneja de la mejor manera tenemos una gran fuente de financiación para el posconflicto en el que hemos entrado. Muchísimas gracias, señor Presidente, muchas gracias a todos los asistentes, un saludo especial para los amigos de San Andrés que han venido hoy a acompañarnos en este debate, Dios bendiga a todos.

**Presidente:**

Muchas gracias a usted doctor Jorge Méndez por haber citado a tan importante debate, gracias a los funcionarios citados por haber asistido a esta Comisión, gracias a todos los Representantes presentes. He recibido una solicitud para crear una subcomisión que adelante seguimiento a este tema en todo el territorio nacional encabezada por el doctor John Jairo Hoyos y por supuesto por el doctor Jorge Méndez como citante a este debate. Así que vamos a crear esa subcomisión.

Doctora Amparo, siguiente punto del Orden del Día.

**Secretaria:**

Señor Presidente, lo que propongan los honorables Representantes. Hay dos proposiciones, una de audiencia pública y otra de una adición del control político, pero realmente se ha desintegrado el quórum decisorio, señor Presidente, para someterlas a consideración y votación.

**Presidente:**

Entonces será ya para la próxima sesión. Por favor qué proyectos tenemos para la próxima. Mañana hay un debate de control político acá en la comisión ¿no?

**Secretaria:**

Así es, señor Presidente.

**Presidente:**

Bueno, perfecto, entonces se levanta la sesión.

**Secretaria:**

Se ha levantado la sesión siendo la 1:00 de la tarde y se convoca para mañana a las 9:00 de la mañana debate de control político con relación a la vía Bogotá-Villavicencio y Florencia-Neiva, convocada a las 9:00 de la mañana la sesión aquí en este mismo recinto 9:00 de la mañana.

**Anexos:** Doscientos veintinueve (229) folios.



Para contestar cite:  
 Radicado AT No. 20181080365051  
  
 11-09-2018

Bogotá D.C., 11 de septiembre de 2018

Doctora  
**AMPARO CALDERON PERDOMO**  
 Secretaria General  
 Comisión Primera Constitucional Primararia  
 Cámara de Representantes  
 Edificio Nuevo del Congreso  
 Carrera 7 No 8-68  
 Bogotá D.C.

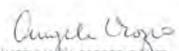
Asunto: excusa para la citación o debate de control político aprobado mediante la Proposición 04 de 2018.

Respetable secretaria Calderon:

Debo excusarme de atender la citación relacionada en el asunto programado para el jueves 13 de septiembre de 2018 a las 9:00 a.m. debido a que con anterioridad fui citada para debate de control político en la Comisión Sexta de la Cámara de Representantes en la misma hora y fecha.

Por la importancia que representa el tema para esta cartera ministerial, me permito designar a Mónica Felipe Gutiérrez Torres, Viceministra de Infraestructura, para que represente al sector.

Cordialmente,

  
**ANGELA MARIA OROZCO GOMEZ**  
 Ministra de Transporte

Federico Millán (Carrera 8 sur 65)  
 Fecha de expedición: 11-09-2018  
 Tipo de expediente: (S) (A) (P) (R) (I)

Número de Expediente (Calle 20) No. 42-49, Correo Electrónico: Gran Expediente S, Carrera 8 sur, Faja 5 y 10, Bogotá Colombia.  
 Teléfono: (57) 3348000 - 57 33 423145  
 E-mail: [atencion@congreso.gov.co](mailto:atencion@congreso.gov.co) - [PR23-WR3](mailto:PR23-WR3) - <http://portal.misioncomunicacion.gov.co/>  
 Mensajería Colombia: Calle Comercio y Avenida 8 Sur s/n. +32 p.m. - Área Grande Bogotá: 01895011262 - Código Postal: 111321

69

Bogotá D.C., 12 de septiembre de 2018

Doctora  
**AMPARO YANETH CALDERON PERDOMO**  
 Secretaria Comisión Primera  
 Ciudad

2

Asunto: Excusa.

Por medio de la presente adjunto Resolución No. 2224 del 11 de septiembre de 2018 mediante la cual se autoriza al Representante Hernán Gustavo Estupiñán Calvache para ausentarse de las sesiones que la comisión adelante los días 12 y 13 de septiembre de 2018.

Atentamente,

  
 Juan David Galindo Pineda  
 UT, Representante H. Gustavo Estupiñán Calvache.

28/09/18  
 10:00

70

**RESOLUCIÓN N° 2224 DE 2018**  
(11 SET. 2018)

"POR LA CUAL SE AUTORIZA LA INASISTENCIA JUSTIFICADA A UN HONORABLE REPRESENTANTE A LA CÁMARA"

**EL PRESIDENTE DE LA CÁMARA DE REPRESENTANTES**

En uso de las facultades legales y en especial las que le confiere la Ley 5ª de 1992, y

**CONSIDERANDO**

Que el artículo 90 de la Ley 5ª de 1992, -De las excusas aceptables-, "Son excusas que permiten justificar la ausencia de los Congresistas a las Sesiones además del caso fortuito, fuerza mayor en los siguientes eventos: - numeral 3º: La autorización expresada por la Mesa Directiva o el Presidente de la respectiva Corporación, en los casos indicados en el presente Reglamento"

Que el Representante a la Cámara, doctor **HERNÁN GUSTAVO ESTUPIÑÁN CALVACHE**, mediante oficio radicado el 11 de septiembre de 2018, solicita ante los dignatarios de la Mesa Directiva de la Corporación, autorización para ausentarse de las sesiones de la corporación que se llegaran a realizar los días 12 y 13 de septiembre de 2018, en razón a su participación en el XXIV Encuentro de la Jurisdicción de lo Contencioso Administrativo "grandes desafíos: paz, inclusión, desarrollo sostenible y ética pública", el cual se desarrollará en la ciudad de Pasto, Nariño.

Que conforme a lo anterior, el Presidente de la Cámara de Representantes, autoriza al Representante a la Cámara, doctor **HERNÁN GUSTAVO ESTUPIÑÁN CALVACHE**, para que se ausente con excusa válida de las sesiones de la corporación que se llegaran a convocar entre los días doce (12) y trece (13) de septiembre de 2018.

Que en mérito de lo expuesto,

**RESUELVE:**

**ARTICULO PRIMERO:** AUTORIZAR al Honorable Representante a la Cámara, doctor **HERNÁN GUSTAVO ESTUPIÑÁN CALVACHE**, para que se ausente con excusa válida de las sesiones de la corporación que se llegaran a convocar entre los días doce (12) y trece (13) de septiembre de 2018, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva de la presente resolución.

**PARAGRAFO:** La Secretaría General remitirá copia de la presente resolución a la Subsecretaría General y a la Comisión de Acreditación Documental de esta Corporación, con el propósito de justificar válidamente la inasistencia del referido congresista.

**ARTICULO SEGUNDO:** La presente resolución rige a partir de la fecha de su expedición.

**COMUNIQUESE Y CUMPLASE**

Dada en Bogotá D.C., a los **11 SET. 2018**

  
**ALEJANDRO CARRÓN CHACÓN CAMARGO**  
 Presidente

  
**JORGE HUBERTO MANTILLA SERRANO**  
 Secretario General

Hernán Tafur Vivas  
 Secretario General

21



PROPOSICIÓN No. \_\_\_\_\_ de 2018

Decida  
 Acto # 03  
 Agosto 2018  
 Expediente de  
 Inasistencia de  
 los Asesores

El Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina ha sido uno de los más golpeados por el flagelo del narcotráfico; Desde de la década de los 80's con las grandes construcciones y actividades de lavado por parte del extinto Cartel de Cali, se cuentan por cientos las familias enlutadas, los jóvenes desaparecidos en altamar o presos en cárceles de centro y norte américa, sin dejar de mencionar el preocupante y creciente consumo por parte de las nuevas generaciones de deshechos.

Desde la Ley 793 de 2002, Ley de Extinción de Dominio, se contempló una atención especial para los habitantes de las islas, prestando porque los bienes incautados y/o extintos al narcotráfico y los recursos que éstos generen sean revertidos en Programas Sociales en el Archipiélago. Condición que fue ratificada por la Ley 1708 de 2014 y por el Artículo 91 de la Ley 1849 de 2017.

A pesar de contar con el marco jurídico, es poco lo que se conoce en materia de administración de estos bienes y mucho menos del futuro que le depara a los mismos, sobre los cuales, y en especial del producto de su venta o administración el archipiélago se maneja a la expectativa, por no decir con altos niveles de frustración, máxime cuando el país ha conocido los irregulares manejos dados a los bienes del narcotráfico por parte de la liquidada **Dirección Nacional de Estupefacientes**.

Teniendo en cuenta lo anterior, La Comisión Primera de la Cámara de Representantes se solicita se apruebe citar a la **Dra. María Cristina Torres de Cristancho**, Garente de la Sociedad de Activos Especiales, para que en sesión de la fecha \_\_\_\_\_ se sirva absolver el siguiente cuestionario:

- Cual fue el inventario total de bienes muebles e inmuebles incautados y/o extintos ubicados en el Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina que recibió la **Sociedad de Activos Especiales** por parte de la **Dirección Nacional de Estupefacientes en liquidación?** Favor Anexar relación detallada, incluyendo los saldos en moneda nacional y extranjera, rendimientos financieros y operativos de cada uno.
- Cuantos y cuáles Proyectos han sido aprobados y financiados con los recursos provenientes de los bienes incautados y/o extintos en el Departamento Archipiélago, a la luz de lo contemplado en el Artículo 91 de la Ley 1708 de 2014, modificado por el Artículo 22 de la Ley 1849 de 2017. Favor anexar relación detallando cuantía de cada proyecto.

Edificio Asamblea Congreso  
 Dirección: Cra 766-68  
 Telefonos: 2718 y 2720  
 Pbx: (01) 4323100 Ext. 3265  
 Correo: 3187531614

28

5



- ¿Cuántos bienes y recursos han sido entregados a la Gobernación del Archipiélago por parte de la entidad que usted dirige? Favor anexar relación.
- ¿Cuál es el Procedimiento establecido por la **Sociedad de Activos Especiales** para la designación de los Depositarios de los bienes incautados y/o extintos, así como de los Representantes Legales de las Sociedades en Igual situación Jurídica? Favor anexar relación de los Depositarios y/o representantes legales de cada bien y/o sociedad, con su respectivo Número de Tarjeta de Residencia OCCRE.
- ¿Cuál era la situación financiera y administrativa de la Sociedad Howard y cia S en C.S. al momento de su incautación y cuál es su actual situación financiera bajo la Administración de la S.A.E.? Favor anexar copia de Estados Financieros y saldos en Bancos.
- ¿Por qué razón Hoteles como Miramar, Maryland, Sunrise, Mar Azul, entre otros, no han sido entregados al Departamento Archipiélago como lo establece la Ley 1708 de 2014?
- ¿Cuál ha sido el destino de los más de 30 millones de Dólares incautados en efectivo a las lanchas rápidas al servicio del narcotráfico y que después de cumplir el procedimiento ante el departamento el tesoro de los EEUU, son devueltos a Colombia para su disposición? Favor anexar informes de la Armada Nacional, Fiscalía y Banco de la República.
- ¿Cuál es el motivo por el cual los recursos incautados por concepto de explotación de bienes incautados y/o extintos no son remitidos al Departamento Archipiélago dentro del término establecido en la Ley 915 de 2004?

Los demás que a bien tengan los honorables Representantes,

*Jorge Méndez Hernández*  
**JORGE MÉNDEZ HERNÁNDEZ**  
 Representante a la Cámara  
 Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina  
 Partido Cambio Radical

*Jorge Méndez Hernández*  
 Edificio Nuevo del Congreso  
 Dirección: Cra 786-58  
 Oficina: 2218 y 2220  
 Fax: (57) 4321100 Cor: 2763  
 Celular: 3187218114

73

6

28 de agosto/18  
11:50 am  
lean  
Linda  
Acto #04  
Agosto 28/18  
Reunión por  
Unidades de  
los asesores

FOZA

**PROPOSICIÓN ADITIVA A LA PROPOSICION No. 03 de 2018**

**CUESTIONARIO SAE**

1. ¿Cuál es el sistema empleado por la SAE para la selección de Depositarios...? Cual es el sistema de remuneración de los mismos...?
2. ¿Cuál es el sistema de evaluación de los Depositarios...? y con qué frecuencia se realiza dicha evaluación?
3. ¿Relacionar el inventario actualizado de bienes muebles e inmuebles, bajo la administración de la S.A.E. en el Archipiélago? Favor señalar a cuáles se les ha decretado extinción de dominio e incluir número de matrícula inmobiliaria. (en el caso de los inmuebles)

Citar al **Dr. EDUARDO OSORIO LOZANO** Director del Fondo Nacional de Turismo, FONTUR para que responda el siguiente cuestionario.

**CUESTIONARIO FONTUR**

1. Relacione los bienes administrados por FONTUR que se encuentren ubicados en el Archipiélago, discrimínelos en su composición.
2. Relacione la utilidad mensual registrada por cada uno de dichos bienes, durante los últimos cinco años.
3. Por qué los bienes administrados por FONTUR en el Departamento Archipiélago, y a los cuales se les ha decretado la extinción de dominio, no han sido entregados al Gobierno Departamental como lo establece la ley.

*Jorge Méndez Hernández*  
**JORGE MÉNDEZ HERNÁNDEZ**  
 #EmpecemosLaTransformación

74

7



4. ¿Cuál es la actual situación jurídica de cada uno de los bienes administrados por FONTUR en el Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina, Anexar copia de contratos en medio físico y magnético de los mismos.

Los demás que a bien tengan los honorables Representantes,

*Jorge Méndez Hernández*  
**JORGE MÉNDEZ HERNÁNDEZ**  
 Representante a la cámara Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina  
 Partido Cambio Radical

*Jorge Méndez Hernández*  
 Edificio Nuevo del Congreso  
 Dirección: Cra 786-58  
 Oficina: 2218 y 2220  
 Fax: (57) 4321100 Cor: 2763  
 Celular: 3187218114

75

8

12 Sep 18  
10:47  
Proposición  
no - Adolfo

Acuerdo  
Sociedad  
Wilton Córdoba

Los abajo firmantes preocupados por la administración y destino de bienes y sociedades hoy en manos de la SAE y de Fontur por orden de la primera solicito que se apruebe la constitución de una comisión accidental cuyo objeto es precisar de conocer a nivel de detalle lo que hoy se ha informado en esta comisión, y con base en lo que esta comisión que se ha constituido en caso de formular las recomendaciones o que haya lugar incluyendo las modificaciones legales que sean pertinentes

*Wilton Córdoba*  
**WILTON CORDOBA**  
 ELBERT DIAZ  
 Amulfo  
 Carlos E. Ponce  
 76

76

9

Bogotá D.C. septiembre 2018

**CONSTANCIA**

El Representante a la Cámara por el Departamento del Coquecú, Harry Giovanni González García, por medio de la presente constancia, manifiesta la importancia de la marcha que se llevó a cabo el día de hoy 11 de septiembre de 2018 en las 16 municipalidades del Departamento del Coquecú. Marcha promovida por el sector salud del departamento, en la cual se pone en evidencia la difícil situación que se presenta en el sector salud del Departamento del Coquecú, cabe aclarar que esta no es una marcha solo de sindicatos, sino también de usuarios, funcionarios y directivos del sector salud del Departamento del Coquecú.

Denunciamos la difícil situación que actualmente presenta la Red Pública de Hospitales del Departamento del Coquecú, ya que las IPS se les adeudan un aproximado de 70.000 millones de pesos a las IPS públicas del departamento, y así mismo la Administradora de Recursos de Salud del Sistema de Seguridad Social en Salud debe al departamento una suma mayor a los 10.000 millones de pesos.

Lo que se busca al contrarrestar esta situación es no llegar a una crisis estructural teniendo en cuenta los importantes logros del Departamento del Coquecú como lo es el del Hospital María Inmaculada, el estar catalogada como el tercer mejor hospital público de Colombia.

Por lo anterior se solicita al Ministerio de Salud, de respuesta a las innumerables solicitudes realizadas, para programar una Mesa de trabajo junto con el Gobernador del Coquecú, los gerentes de la Red Pública de hospitales del departamento y los sindicatos del sector salud del Departamento del Coquecú.

Envíase copia de la presente constancia al Señor Presidente de la República, Doctor Iván Duque Márquez; al Defensor del Pueblo, Doctor Carlos Alfonso Hegret; al Ministro de salud, Juan Pablo Uribe Restrepo y a los medios de comunicación.

Cordialmente,

*[Firma]*  
**Harry Giovanni González García**  
 Representante a la Cámara  
 Departamental del Coquecú

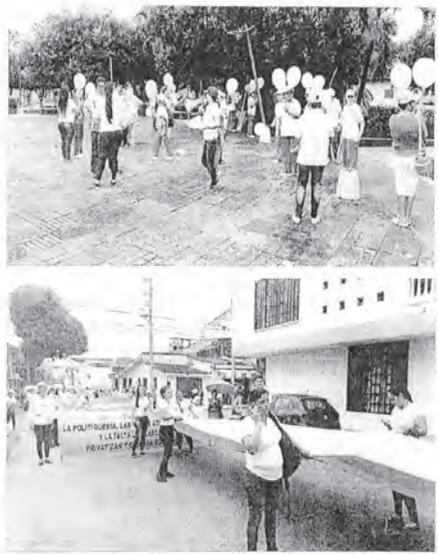
12 Sep 18  
 11:51 am  
 H.G.

Anexo registro fotográfico de la marcha

BOGOTÁ, SEPTIEMBRE DE 2018  
 Carrera 7 No. 8-48 Of. 5410 Tel: 3823101  
 Edificio Nuevo del Congreso de la República  
 hggc@congreso.gov.co

Esther  
 27/12/18

10



BOGOTÁ, SEPTIEMBRE DE 2018  
 Carrera 7 No. 8-48 Of. 5410 Tel: 3823101  
 Edificio Nuevo del Congreso de la República  
 hggc@congreso.gov.co

78

11



BOGOTÁ, SEPTIEMBRE DE 2018  
 Carrera 7 No. 8-48 Of. 5410 Tel: 3823101  
 Edificio Nuevo del Congreso de la República  
 hggc@congreso.gov.co

79

12



BOGOTÁ, SEPTIEMBRE DE 2018  
 Carrera 7 No. 8-48 Of. 5410 Tel: 3823101  
 Edificio Nuevo del Congreso de la República  
 hggc@congreso.gov.co

80



Bogotá D.C., 4 de septiembre de 2018  
GG-11056-2018

Señores  
Congreso de la República de Colombia  
Attn: AMPARO YANETH CALDERON PERDOMO  
Secretaría Comisión Primera Constitucional-Cámara de Representantes  
Correero No 8-646  
Teléfono: #2231109 ext 4293  
Ciudad

Ref: Respuesta Oficio No. C.P.C.P.3.1.086-18

Respetada Doctora Amparo Yaneth,

De manera atenta, estando en conformidad legal, se remite respuesta a la solicitud de información recibida por correo electrónico el 29 de agosto de 2018, en los siguientes términos:

I) NATURALEZA JURÍDICA DEL FONDO NACIONAL DE TURISMO - P.A FONTUR

El artículo 42 de la Ley 300 de 1995 creó el Fondo de Promoción Turística como un instrumento para el manejo de los recursos provenientes de la Contribución Turística para la Promoción del Turismo y cuyos recursos se destinaron a la ejecución de los planes y programas de promoción y mercados turísticos o fortalecer y mejorar la competitividad del sector, entre ellos la infraestructura turística, con el fin de incrementar el turismo receptivo y el turismo doméstico.

Adicionalmente, el artículo 40 de la Ley 1450 de 2011, dispuso que la contratación adelantada por la Entidad Administradora del FONDO DE PROMOCIÓN TURÍSTICA se ejecutará con base en las normas del Derecho Privado, es decir las señaladas por el Código Civil y el Código de Comercio, régimen que fue ratificado por el artículo 22 de la Ley 1558 de 2012 para efectos del cumplimiento de la función de administración y venta de bienes a cargo del Fondo.

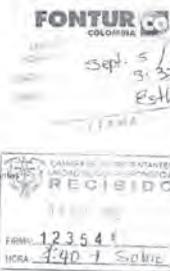
Con la expedición de la Ley 1558 de 2012, cambió la denominación del Fondo de Promoción Turística por la de FONDO NACIONAL DE TURISMO y el artículo 21 de la misma Ley ordenó su organización como un patrimonio autónomo, cambiando de esta forma naturaleza jurídica.

Por su parte, el Decreto 2251 de 2017 facultó al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo para contratar la administración del Fondo Nacional de Turismo - FONTUR, para lo cual debió en primer lugar adelantarse un proceso de selección con el fin de escoger un contratista del sector privado del turismo, y en

Calle 28 N. 13A - 24, Edificio Museo del Parque, Torre B, planta 4 - Bogotá D.C.  
P.O. BOX 127 55 59 o Línea Gratuita Nacional 01 8000 124211

www.fiducoldex.com.co  
www.fontur.gov.co

Teléfono de Contacto: Promoción de la FEDUCOLDEX COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR S.A. - FIDUCOLDEX - Calle 13 de Agosto 1300, Bogotá, Colombia. Teléfono: +57 (1) 332 15 55. Correo electrónico: contacto@fiducoldex.com.co. Sitio web: www.fiducoldex.com.co. Se informa que la FIDUCOLDEX COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR S.A. es una sociedad por acciones de tipo cerrado, constituida en Colombia el 27 de febrero de 2003, con un capital autorizado de \$1.000.000.000.000. Su objeto social es el de administrar y operar el Fondo Nacional de Turismo - FONTUR, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 22 de la Ley 1558 de 2012 y demás normas que se refieren a la materia. La FIDUCOLDEX COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR S.A. es una sociedad por acciones de tipo cerrado, constituida en Colombia el 27 de febrero de 2003, con un capital autorizado de \$1.000.000.000.000. Su objeto social es el de administrar y operar el Fondo Nacional de Turismo - FONTUR, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 22 de la Ley 1558 de 2012 y demás normas que se refieren a la materia. La FIDUCOLDEX COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR S.A. es una sociedad por acciones de tipo cerrado, constituida en Colombia el 27 de febrero de 2003, con un capital autorizado de \$1.000.000.000.000. Su objeto social es el de administrar y operar el Fondo Nacional de Turismo - FONTUR, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 22 de la Ley 1558 de 2012 y demás normas que se refieren a la materia.



el evento que el proceso de selección resultare óptimo, podrá adelantarse de manera directa el proceso de contratación de una fiduciaria para efectos de administrar el patrimonio autónomo.

Surtido el proceso de licitación pública No. 03 de 2013 por parte del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, y cumplidos los requisitos de orden legal, fue seleccionada la FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR S.A. - FIDUCOLDEX, quien suscribió el contrato de fiducia mercantil No. 137 del 28 de agosto de 2013 con el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, para que en calidad de vocero administre y ejecute los recursos del FONDO NACIONAL DE TURISMO - FONTUR.

Con la suscripción del Contrato de Fiducia Mercantil 137 de 2013, entre el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo y FIDUCOLDEX S.A., se constituyó el Fondo Nacional de Turismo - FONTUR como Patrimonio Autónomo y se designó a dicha Fiduciaria como la administradora y vocera del mismo, administración que asumió a partir del 1 de septiembre de 2013.

II) FUNCIÓN DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES

El artículo 22 de la Ley 1558 de 2012, le asignó al P.A. FONTUR la función de administración, entre otras, de bienes inmuebles con vocación turística sujetos a un proceso de extinción de dominio a aquellos que le fuere extinguido el mismo, así:

*Los bienes inmuebles con vocación turística inculcados a 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 a la entidad pública que este contrato (...) (Subrayado Propio).*

A. BIENES DE PROPIEDAD DEL MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO - MINTC

La referida Ley, frente a los bienes de la antigua Corporación Nacional de Turismo hoy del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, fue reglamentada por el Decreto 2125 del 2012, el cual en su artículo 1 delimitó la función de venta o administración de estos bienes, así:

*Artículo 1°. El Ministerio de Comercio, Industria y Turismo entregará para la venta o administración al Fondo Nacional de Turismo - Fontur, aquellos bienes inmuebles que fueron de propiedad de la antigua Corporación Nacional de Turismo. El Fondo o su vez podrá administrar los bienes inmuebles celebrando contratos de concesión, arrendamiento, comodato, administración hotelera o cualquier otra modalidad contractual que sirva a los fines de aprovechamiento turístico.*

Calle 28 N. 13A - 24, Edificio Museo del Parque, Torre B, planta 4 - Bogotá D.C.  
P.O. BOX 127 55 59 o Línea Gratuita Nacional 01 8000 124211

www.fiducoldex.com.co  
www.fontur.gov.co

Teléfono de Contacto: Promoción de la FEDUCOLDEX COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR S.A. - FIDUCOLDEX - Calle 13 de Agosto 1300, Bogotá, Colombia. Teléfono: +57 (1) 332 15 55. Correo electrónico: contacto@fiducoldex.com.co. Sitio web: www.fiducoldex.com.co. Se informa que la FIDUCOLDEX COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR S.A. es una sociedad por acciones de tipo cerrado, constituida en Colombia el 27 de febrero de 2003, con un capital autorizado de \$1.000.000.000.000. Su objeto social es el de administrar y operar el Fondo Nacional de Turismo - FONTUR, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 22 de la Ley 1558 de 2012 y demás normas que se refieren a la materia. La FIDUCOLDEX COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR S.A. es una sociedad por acciones de tipo cerrado, constituida en Colombia el 27 de febrero de 2003, con un capital autorizado de \$1.000.000.000.000. Su objeto social es el de administrar y operar el Fondo Nacional de Turismo - FONTUR, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 22 de la Ley 1558 de 2012 y demás normas que se refieren a la materia. La FIDUCOLDEX COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR S.A. es una sociedad por acciones de tipo cerrado, constituida en Colombia el 27 de febrero de 2003, con un capital autorizado de \$1.000.000.000.000. Su objeto social es el de administrar y operar el Fondo Nacional de Turismo - FONTUR, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 22 de la Ley 1558 de 2012 y demás normas que se refieren a la materia.



Parágrafo. Los gastos y remuneración en que se incurra por la administración de los bienes que señala el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, se efectuarán con cargo a los recursos señalados en el literal d) del artículo 8° de la Ley 1101 de 2006.

De acuerdo con el estado artículo el P.A FONTUR podrá celebrar cualquier negocio jurídico que tenga como objeto el aprovechamiento turístico de los bienes antes mencionados, o realizar su venta con el propósito de incrementar sus recursos para inversiones en planes, programas y proyectos en materia turística, con sujeción a las políticas fijadas por el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

B. BIENES INMUEBLES CON VOCACIÓN TURÍSTICA INCULCADOS O QUE LES FUERE EXTINGUIDO EL DOMINIO DEBIDO A SU VINCULACIÓN CON PROCESOS POR DELITOS DE NARCOTRÁFICO, ENRIQUECIMIENTO ILÍCITO, TESTAFERRATO Y CONEXOS

Por su parte, mediante Decreto 2503 de 2012, se reglamentó la función de administración y venta de bienes inmuebles con vocación turística inculcados o que les fuere extinguido el dominio debido a su vinculación con procesos por delitos de narcotráfico, enriquecimiento ilícito, testaferrato y conexos, a cargo de FONTUR. El mencionado Decreto en su artículo 1° delimitó el concepto de bienes inmuebles con vocación turística, así:

*"Artículo 1°. Definición de bienes inmuebles con vocación turística. Para efectos de lo establecido en el artículo 22 de la Ley 1558 de 2012, son bienes inmuebles con vocación turística, inculcados o con extinción de dominio, aquellos susceptibles de ser utilizados por los turistas durante sus viajes y estancias en lugares distintos al de su entorno habitual, con fines de ocio, cultura, salud, eventos recreación, descanso, peregrinación, ocupación de tiempo libre, convenciones o negocios u otra actividad diferente en el lugar de destino. Adicionalmente, son aquellos que por su infraestructura poseen potencialidad turística, sirven para desarrollar proyectos o prestar servicios que puedan satisfacer la demanda y el desarrollo turístico dentro de una región, ya sea porque están ubicados en áreas con vocación turística que así lo definen las normas de ordenamiento territorial respectivas, o porque en ese inmueble inculcado se puede desarrollar un establecimiento para fines turísticos. Todo lo anterior en conformidad con las normas de ordenamiento territorial, donde se encuentran ubicados los bienes inmuebles con vocación turística".*

Con base en lo anterior la Dirección Nacional de Establecimientos en Liquidación inició el proceso de entrega de Bienes inmuebles con vocación turística a FONTUR en el año 2013, siempre y cuando éstos cumplieran con la descripción del artículo anterior.

Calle 28 N. 13A - 24, Edificio Museo del Parque, Torre B, planta 4 - Bogotá D.C.  
P.O. BOX 127 55 59 o Línea Gratuita Nacional 01 8000 124211

www.fiducoldex.com.co  
www.fontur.gov.co

Teléfono de Contacto: Promoción de la FEDUCOLDEX COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR S.A. - FIDUCOLDEX - Calle 13 de Agosto 1300, Bogotá, Colombia. Teléfono: +57 (1) 332 15 55. Correo electrónico: contacto@fiducoldex.com.co. Sitio web: www.fiducoldex.com.co. Se informa que la FIDUCOLDEX COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR S.A. es una sociedad por acciones de tipo cerrado, constituida en Colombia el 27 de febrero de 2003, con un capital autorizado de \$1.000.000.000.000. Su objeto social es el de administrar y operar el Fondo Nacional de Turismo - FONTUR, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 22 de la Ley 1558 de 2012 y demás normas que se refieren a la materia. La FIDUCOLDEX COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR S.A. es una sociedad por acciones de tipo cerrado, constituida en Colombia el 27 de febrero de 2003, con un capital autorizado de \$1.000.000.000.000. Su objeto social es el de administrar y operar el Fondo Nacional de Turismo - FONTUR, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 22 de la Ley 1558 de 2012 y demás normas que se refieren a la materia.



Posteriormente, el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo mediante circular de fecha 10 de marzo de 2015, determinó que la declaratoria de la Vocación Turística estaría a cargo del Comité de Bienes de FONTUR, el cual se creó por la Resolución 2876 del 27 de agosto de 2015, conforme la instrucción impartida en la mencionada Circular. En la Resolución, entre otros aspectos, se estableció lo siguiente:

*"1. Artículo 2° Funciones. Corresponde al Comité de Bienes del Fondo Nacional del Turismo, la selección de los bienes susceptibles de ser recibidos para administración por parte de FONTUR y determinar si los bienes tienen vocación turística.*

*PARÁGRAFO. Previa la presentación de los bienes al Comité de Bienes, la SAE tendrá que haber entregado al mismo que describe cada bien a FONTUR y que se requiere para realizar el análisis preliminar y determinar la vocación turística del bien a recibir. (...) (Subrayado fuera de texto)*

Por lo tanto, a partir de agosto de 2015 el P.A FONTUR sólo recibe los bienes a los cuales este Comité les determine la Vocación Turística. Es preciso señalar que este paso no se requiere para los bienes de propiedad de la antigua Corporación Nacional de Turismo hoy del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

De acuerdo con el Artículo 7 del Decreto 2503 de 2012, el P.A FONTUR en cumplimiento de su función de administración podrá celebrar contratos de concesión, arrendamiento, administración hotelera o cualquier otra modalidad contractual, siempre y cuando sea de carácter oneroso, en favor de la productividad del bien y que sirva para fines de aprovechamiento turístico. Resulta relevante precisar que muchos de estos bienes, el momento de su entrega al P.A FONTUR, cuentan con un contrato de administración para su explotación económica, negocios jurídicos que en su momento fueron cedidos al P.A FONTUR por parte de la DNE en liquidación.

El producto o frutos derivados de la explotación económica de estos bienes, es consignado a favor de la Entidad administradora del FRISCO o a la persona jurídica o natural indicada por ésta, previa descuento

*Artículo 1°. Administración de los bienes inculcados con vocación turística. Los bienes inculcados a que se refiere el presente artículo son aquellos que se encuentran en proceso de extinción de dominio y para su explotación económica el Fondo Nacional de Turismo (Fontur) podrá recibir los contratos de concesión, arrendamiento, administración hotelera o cualquier otra modalidad contractual, siempre y cuando sea de carácter oneroso, en favor de la productividad del bien y que sirva para fines de aprovechamiento turístico.*

Calle 28 N. 13A - 24, Edificio Museo del Parque, Torre B, planta 4 - Bogotá D.C.  
P.O. BOX 127 55 59 o Línea Gratuita Nacional 01 8000 124211

www.fiducoldex.com.co  
www.fontur.gov.co

Teléfono de Contacto: Promoción de la FEDUCOLDEX COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR S.A. - FIDUCOLDEX - Calle 13 de Agosto 1300, Bogotá, Colombia. Teléfono: +57 (1) 332 15 55. Correo electrónico: contacto@fiducoldex.com.co. Sitio web: www.fiducoldex.com.co. Se informa que la FIDUCOLDEX COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR S.A. es una sociedad por acciones de tipo cerrado, constituida en Colombia el 27 de febrero de 2003, con un capital autorizado de \$1.000.000.000.000. Su objeto social es el de administrar y operar el Fondo Nacional de Turismo - FONTUR, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 22 de la Ley 1558 de 2012 y demás normas que se refieren a la materia. La FIDUCOLDEX COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR S.A. es una sociedad por acciones de tipo cerrado, constituida en Colombia el 27 de febrero de 2003, con un capital autorizado de \$1.000.000.000.000. Su objeto social es el de administrar y operar el Fondo Nacional de Turismo - FONTUR, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 22 de la Ley 1558 de 2012 y demás normas que se refieren a la materia.



de los gastos de administración, así como de la controprestación a favor del P.A FONTUR, toda la anterior en cumplimiento de la disposición de los artículos 7, 8<sup>o</sup> y 9<sup>o</sup> del Decreto 2503 de 2012.

Por ello, el deber del P.A FONTUR frente al manejo de las recargas derivadas de la explotación económica de estos bienes, culmina con el giro de las mismas a la entidad administradora del FRISCO o a la persona, natural o jurídica, indicada por éste.

Aclarada la naturaleza jurídica del Patrimonio Autónomo Fondo Nacional de Turismo y el alcance de su función de administración, procedemos a dar respuesta a cada una de sus preguntas, siguiendo el mismo orden formulado en su petición:

1. Relación de los bienes administrados por FONTUR que se encuentren ubicados en el Archipiélago. Discrimínelos en su composición.

BIENES PROVENIENTES DE LA SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES SAE S.A.S

A. Hotel Maryland

Este hotel cuenta con extinción del derecho real de dominio, declarado mediante sentencia de fecha cuatro (4) de junio de 2014, proferida por el Juzgado 4<sup>o</sup> Penal del Circuito Especializado de descongestión de Bogotá.

El Hotel comprende una edificación de 2 pisos de altura con las siguientes características:

- a. Área de habitaciones (65). De las cuales 44 son Junior Suites y 21 estándar.
b. Puntos de Huéspedes (Zona de espera - Sala).

Artículo 8<sup>o</sup>. Objeto por el reconocimiento y venta... y venta de los bienes inculcados o con prestación de servicios... según se trate de activo propio o de terceros de un establecimiento de comercio persona natural o jurídica.

Los gastos en que incurre el Fondo Nacional de Turismo (Fontur), por concepto de la administración, mantenimiento, mejora y venta de los bienes inculcados... se descontarán de los recursos devueltos de su venta o cualquier otra forma de explotación económica...

Artículo 9<sup>o</sup>. Contemplación por la administración y venta... Por la administración y venta de los bienes de esta entidad autónoma, se tiene un patrimonio y a la entidad administradora del Fondo recaudará una contraprestación de acuerdo con los productos de mercado del Fondo Nacional de Turismo (Fontur).

Calle 28 N. 13A - 24, Edificio Museo del Parque, Torre B, pisos 6 - Bogotá D.C.
FÓN: 327 55 80 o Línea Gratuita Nacional 01 8000 12421
fontur@fontur.gov.co
www.fontur.gov.co

Objeto del Contrato: Fomentar la FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERNO S.A. - FIDUCOLDEX - Una Unidad Económica Asociada... que tiene por objeto la explotación económica de los bienes inculcados...

15



- c. Área de lobby, hall, cocina, baterías de baños, comedores.
d. Áreas conexas (escaleras, pasillos, rampas)
e. Píezote Fontana Di Trevi.
- Bar Nautilus
- Restorante Merbelito.
f. Departamentos de apoyo: portería, lavandería, mantenimiento, ama de llaves, repetería, oficinas administrativas, caldera, planta desalinizadora, cuarto eléctrico, cuarto chiller, bodega de alimentos, almacén general, cuarto para basura y cuarto de gas.
g. Área de Piscina y jacuzzi.

B. Hotel Los Delfines

Mediante Resolución de fecha veintidós (23) de septiembre de 2009, la Fiscalía Diecisiete (16) Especializada para la Extinción del Derecho de Dominio y Contra el Lavado de Activos, dispuso el embargo y secuestro (incutación) del establecimiento de comercio.

El Hotel comprende una edificación de 2 pisos de altura con las siguientes características:

- a. Área de habitaciones (36). De las cuales 11 son Junior Suites y 25 estándar.
b. Área de lobby, hall, cocina, baterías de baños, comedor.
c. Áreas conexas (escaleras, pasillos, rampas).
d. Áreas de alimentos y bebidas (restaurant-bar).
e. Departamentos de apoyo: portería, lavandería, mantenimiento, ama de llaves, repetería, oficinas administrativas, caldera, planta desalinizadora, cuarto eléctrico, cuarto chiller, bodega de alimentos, almacén general, cuarto para basura y cuarto de gas.
f. Área de Piscina.

C. Hotel Internacional Sunrise Beach de San Andrés

Mediante Resolución de fecha veinticuatro (24) de diciembre de 1998, la Unidad Nacional de Fiscalización para la Extinción del Derecho de Dominio y Contra el Lavado de Activos, dispuso el embargo y secuestro (incutación) del establecimiento de comercio (Hotel).

El Hotel comprende de una edificación de 8 pisos de altura con las siguientes características:

- a. Área de habitaciones (170). De las cuales 8 son Suites y 172 estándar.
b. Puntos de Huéspedes (lobby, recepción, zona de espera, oficinas, Baterías Sanitarias)
c. Área de Muelle.
d. Deck en Plataforma.

Calle 28 N. 13A - 24, Edificio Museo del Parque, Torre B, pisos 6 - Bogotá D.C.
FÓN: 327 55 80 o Línea Gratuita Nacional 01 8000 12421
fontur@fontur.gov.co
www.fontur.gov.co

Objeto del Contrato: Fomentar la FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERNO S.A. - FIDUCOLDEX - Una Unidad Económica Asociada... que tiene por objeto la explotación económica de los bienes inculcados...

16



- a. Área de piscina y playo.
f. Ascensores.
g. Área de gimnasio y Spa (sauna, jacuzzi).
h. Área de alimentos y bebidas (restaurante - bar, discoteca).
i. Salón de Convenciones.

Departamentos de Apoyo: Porterías (principal y auxiliar), lavandería, zona de mantenimiento, ama de llaves, repetería, oficinas administrativas, caldera, planta desalinizadora, planta de enfriamiento, cuarto eléctrico, cuarto chiller, bodegas de alimentos y bebidas, cocina principal, áreas de producción, bodega de licores, bodega general, comedor empleados, baños, áreas de recibo de mercancía y disposición de basuras.

D. Otros bienes asociados a la Unidad Económica denominada Hotel Internacional Sunrise Beach de San Andrés- Apartamentos

El Juzgado Segundo Penal del Circuito Especializado de Descongestión de Bogotá, mediante sentencia de fecha nueve (9) de julio de 2004 declaró la extinción del derecho real de dominio sobre cinco (5) apartamentos que conforman la unidad económica denominada Hotel Internacional Sunrise Beach de San Andrés.

Hacen parte de la unidad económica y de la operación del Hotel los siguientes inmuebles:

- 1. Folio de Matrícula N° 450-18036 Bloque 5 Apto 105
2. Folio de Matrícula N° 450-18037 Bloque 5 Apto 106
3. Folio de Matrícula N° 450-18038 Bloque 5 Apto 107
4. Folio de Matrícula N° 450-18043 Bloque 5 Apto 205
5. Folio de Matrícula N° 450-18044 Bloque 5 Apto 206
6. Folio de Matrícula N° 450-18045 Bloque 5 Apto 207
7. Folio de Matrícula N° 450-18058 Bloque 5 Apto 503
8. Folio de Matrícula N° 450-18060 Bloque 5 Apto 601
9. Folio de Matrícula N° 450-18029 Bloque 4 Apto 701.

E. Hotel Marazul San Andres Resort

El Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá Sala Plena, mediante sentencia de fecha veintiseis (27) de octubre de 2004, decreta la extinción de dominio sobre los activos de la Corporación Turística Hotel Marazul.

Calle 28 N. 13A - 24, Edificio Museo del Parque, Torre B, pisos 6 - Bogotá D.C.
FÓN: 327 55 80 o Línea Gratuita Nacional 01 8000 12421
fontur@fontur.gov.co
www.fontur.gov.co

Objeto del Contrato: Fomentar la FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERNO S.A. - FIDUCOLDEX - Una Unidad Económica Asociada... que tiene por objeto la explotación económica de los bienes inculcados...

17



El Hotel lo comprende los Bloques A, B, C y Lobby con las siguientes características:

- a. Área de Habitaciones (128)
b. Área de recepción, reservas.
c. Área locales Boutique (joyería y almacén venta de artículos de lujo).
d. Área de piscina.
e. Área de muelle, centro de esparcimiento y lobby.
f. Área de alimentos y bebidas (restaurante, bar).
g. Área Centro de Convenciones y salones.

Departamentos de Apoyo: lavandería, mantenimiento, ama de llaves, repetería, oficinas administrativas, caldera, planta desalinizadora, planta de enfriamiento, cuarto eléctrico, calderas, cuarto de chiller, bodegas de alimentos y bebidas, cuarto de basuras, cocina principal, y auxiliar de panadería, bodega de licores, bodegas generales.

BIENES DE PROPIEDAD DEL MINISTERIO DE COMERCIO INDUSTRIA Y TURISMO - MINCIT

A. Hotel El Isleño y Centro de Convenciones de San Andrés.

Mediante Resolución No. 0241 del 27 de enero de 2015, modificada por la Resolución No. 231 del 30 de enero de 2018. EL MINISTERIO resolvió entregar al FONTUR, para la venta o administración, conforme con las disposiciones legales y reglamentarias, el bien inmueble denominado "Hotel El Isleño" ubicado en el Departamento de San Andrés y Providencia. En razón a lo anterior, se efectuó la cesión a FONTUR del contrato de concesión No. 093 de 2010, el día 13 de marzo 2018.

El Hotel cuenta con las siguientes características:

- a. Zonas de Acceso de Vehículos.
b. Puesto de Control y Vigilancia.
c. Área de Habitaciones (220). Desarmolladas en 3 pisos con puntos circulares y balcones.
d. Zonas Sociales (lobby, vestíbulo, batería de baños, locales comerciales).
e. Zonas Administrativas.
f. Zona Terrace y Piscina (batería de baños, bar zona piscina).
g. Bar.
h. Zonas Entorno y Paisajes.
i. Restaurante Tipo Buffet
j. Restaurante a la Carta.
k. Centro de Convenciones (700 sillas)

Calle 28 N. 13A - 24, Edificio Museo del Parque, Torre B, pisos 6 - Bogotá D.C.
FÓN: 327 55 80 o Línea Gratuita Nacional 01 8000 12421
fontur@fontur.gov.co
www.fontur.gov.co

Objeto del Contrato: Fomentar la FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERNO S.A. - FIDUCOLDEX - Una Unidad Económica Asociada... que tiene por objeto la explotación económica de los bienes inculcados...

**FIDUCOLDEX** FONTUR COLOMBIA

**1. Bienes inmuebles:**

- l. Salón de juegos - Estancia (Marianita)
- m. Espacio flexible para oficinas administrativas modulares.
- n. Baños Funcionarios administrativos.
- o. Despacho Gerencia General.
- p. Lavandería.
- q. Planta de Emergencia.
- r. Taller de Mantenimiento.
- s. Cuarto de Bombas y Equipos Hidráulicos.
- t. Cuarto Equipos Aire Acondicionado.
- u. Cuarto Bañeros y Duchaos.
- v. Zona de Cargos y Descargos.
- w. Almacenamiento Seco.
- x. Almacén papetería.
- y. Almacén químicos, Almacén mantenimiento.
- z. Almacén Frio, Cocina.

**B. Spa de Providencia.**

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"; 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.

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" Analizado la propuesta presentada por la ZUNY OROZCO DE ARMAS, se encontró que la misma goza de idoneidad y capacidad para cumplir con los fines del proceso INTB 071 de 2016, declarado desierto.

Este bodega, que el presente bien, presta servicios turísticos de bienestar y salud, más no de Hospedaje, sin embargo, la edificación se encuentra conformada por 2 pisos de la siguiente manera:

- a. Estacionamiento.
- b. Recepción, Corredores y pasillos.
- c. Bañero de Baño.
- d. Zona de Hidromasaje, Tinas y Sauna.
- e. Zona de Almacenamiento de Alimentos.
- f. Restaurante.

Calle 28 N. 13A - 24, Edificio Museo del Parque, Torre B, pisos 8 - Bogotá D.C.  
 P.O. BOX 327 55 80 a Línea Gratuita Nacional 01 8000 124211  
 Reservas@fotur.com.co  
 www.fotur.com.co

**FIDUCOLDEX** FONTUR COLOMBIA

**2. Relación de la utilidad mensual registrada por cada uno de dichos bienes, durante los últimos cinco años.**

• BIENES PROVENIENTES DE LA SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES SAE S.A.S

Es importante precisar que los recursos producto de la explotación económica de los Hoteles Maryland, Los Delfines, Marazul y Sunrise Beach, se reconocen bajo la figura de "cánones" por corresponder a contratos de arrendamiento cedidos por la antigua Dirección Nacional de Estufapeficientes -DNE hoy Sociedad de Activos Especiales S.A.S -SAE a FONTUR.

Una vez liquidada la obligación mensurata, como fijo o variable según las estipulaciones contractuales de cada contrato, se realizan los descuentos señalados por ley para posteriormente girar los recursos remanentes a la Sociedad de Activos Especiales S.A.S -SAE o a la persona jurídica propietaria del bien, de conformidad con lo señalado por los artículos 7 y 8 del Decreto 2505 de 2012, así:

**Artículo 7. Administración de los bienes incautados con vocación turística. (...) El producto que se deriva de la administración de los bienes incautados previo descuento de los gastos incurridos, conculados y aprobados por la Dirección Nacional de Estufapeficientes en liquidación a par la entidad que administra el FRISCO, será consignado mensualmente a la persona jurídica dueña de los bienes, o a la Dirección Nacional de Estufapeficientes en liquidación o a la entidad que administra el FRISCO.**

**Artículo 8. Gastos por la administración y venta.** Las deudas, gastos, obligaciones y en general todos los pasivos por concepto de administración y venta de los bienes incautados o con extinción de dominio, según sea el caso, o los que se refiera el presente Decreto serán cancelados con el producto de su explotación económica o venta, en concordancia con las normas aplicables, según se trate de activo propio o en tenencia de un establecimiento de comercio o persona natural o jurídica.

Los gastos en que incurra el Fondo Nacional de Turismo -FONTUR, por concepto de la administración, mantenimiento, mejora y venta de los bienes, incluyendo la contraprestación, se descontarán de los recursos derivados de su venta o cualquier otra forma de explotación económica. El remanente de los enajenaciones o de la administración deberá consignarse a

Calle 28 N. 13A - 24, Edificio Museo del Parque, Torre B, pisos 8 - Bogotá D.C.  
 P.O. BOX 327 55 80 a Línea Gratuita Nacional 01 8000 124211  
 Reservas@fotur.com.co  
 www.fotur.com.co

**FIDUCOLDEX** FONTUR COLOMBIA

**favor de la Dirección Nacional de Estufapeficientes en Liquidación o de la entidad que administre el FRISCO**

A partir de lo dispuesto en el artículo mencionado, cada contrato prevé descuentos aplicables al momento del reconocimiento del canon, junto con la comisión y otros gastos de administración a favor de FONTUR.

Adicionalmente, es necesario aclarar que los contratos fueron cedidos a FONTUR en mayo de 2014, por tal razón, las cifras enviadas contenidas en el cuadro a continuación se consolidaron desde dicha fecha:

**Cuadro A. Condiciones contractuales**

Hotel	Tipo de contrato	Fecha de entrega a FONTUR	Tipo de canon (2018)	Descuentos aplicables
Marazul	Arrendamiento	15 mayo 2014	Fijo: \$14.3 millones Variables: 50% Utilidades netas Pago: Mensual	- Comisión FONTUR - PBI en todo riesgo - Impuesto predial
Los Delfines	Arrendamiento	14 mayo 2014	Variable: 7,5% ventas brutas Pago: Trimestral	- Comisión FONTUR - PBI en todo riesgo - Incurridos (recuperación)
Maryland	Arrendamiento	16 mayo 2014	Fijo: \$99 millones Pago: Mensual	- Comisión FONTUR - PBI en todo riesgo - Fondo reposición - Bono 2014 - Incurridos - Impuesto predial
Sunrise Beach	Arrendamiento	16 mayo 2014	Variable: 5,8% ingresos brutos Pago: Trimestral	- Comisión FONTUR - PBI en todo riesgo - Impuesto predial - Incurridos

**Cuadro B. Recursos remanentes transferidos**

Hotel	2014	2015	2016	2017	2018 (hasta junio)	Total
Marazul	462.406.286	1.967.744.979	3.621.528.177	4.131.938.108	1.800.347.759	11.983.965.219
Los Delfines	112.342.307	153.002.924	188.840.097	379.533.542	219.264.021	1.058.982.890
Maryland*	215.398.945	87.634.420	25.011.677	18.308.747	4.103.244	350.657.030

Calle 28 N. 13A - 24, Edificio Museo del Parque, Torre B, pisos 8 - Bogotá D.C.  
 P.O. BOX 327 55 80 a Línea Gratuita Nacional 01 8000 124211  
 Reservas@fotur.com.co  
 www.fotur.com.co

**FIDUCOLDEX** FONTUR COLOMBIA

Hotel	2014	2015	2016	2017	2018 (hasta junio)	Total
Marazul	305.873.330	1.130.579.002	1.473.841.698	1.624.475.500	803.614.170	5.178.366.673
Maryland	1.097.020.849	3.344.161.224	5.209.221.558	5.994.258.958	2.827.529.210	18.572.191.819

\* El Hotel Maryland está cancelado respecto de las inversiones.

FONTUR, acudiendo a lo dispuesto en la normatividad vigente, ha transferido los recursos remanentes producto de las explotaciones económicas a los propietarios, como se describe a continuación:

Hotel	Condición del Bien	Beneficiario
Marazul	Explotado	FRISCO (SAE)
Maryland	Explotado	FRISCO (SAE)
Los Delfines*	Incautado	FRISCO (SAE)
Sunrise Beach	Incautado	Sociedad Hotel Internacional Sunrise Beach

Finalmente, se adjunta en medio magnético copia de los giros realizados por FONTUR a los cuentas y beneficiarios informados por la SAE, tal como se relaciona en el cuadro anexo. Sin embargo, por preliminaridad de conciliación que a la fecha se vienen desarrollando con la SAE y esta a que FONTUR ya dio la instrucción de desembolso, se encuentra pendiente el giro de los siguientes períodos:

- El Trimestre del Año 2018 - Hotel Maryland.
- El Trimestre del Año 2018 - Hotel Heliconias.
- El Trimestre del Año 2018 - Hotel Sunrise.
- El Trimestre del Año 2018 - Hotel Delfines.
- Mes de junio de 2018 - Hotel Marazul.

Por lo anterior, no se remiten soporte de desembolso de los remanentes correspondientes a los períodos antes mencionados.

• BIENES DE PROPIEDAD DEL MINISTERIO DE COMERCIO INDUSTRIA Y TURISMO - MINCI

Adicionalmente, el 20 de abril de 2018 FONTUR recibió el Hotel El Idilio y Casero de Convenciones de San Andrés, inmueble asociado al Contrato de concesión 093 celebrado en 2010 por el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo. La recepción del inmueble y la cesión del contrato de concesión por parte de FONTUR se materializó en virtud de lo dispuesto en el Artículo 22 de la Ley 1558 de 2012 y

Calle 28 N. 13A - 24, Edificio Museo del Parque, Torre B, pisos 8 - Bogotá D.C.  
 P.O. BOX 327 55 80 a Línea Gratuita Nacional 01 8000 124211  
 Reservas@fotur.com.co  
 www.fotur.com.co

19




en el Decreto Reglamentario 2125 del 16 de octubre de 2012 por tratarse de un bien propiedad de la antigua Corporación Nacional de Turismo -CNT.

De acuerdo con las estipulaciones contractuales y debido a que FONTUR ha efectuado el recibo de la contraprestación desde el inicio de la operación en el mes de marzo de 2014, a la fecha el Contratista ha cancelado un valor de \$2.502 millones de pesos.

Finalmente, se precisa que el Spa de Providencia inicio formalmente Etapa de Operación y Administración el día treinta (30) de abril de 2018, razón por la cual a la fecha no se reportan utilidades.

**3. Por qué los bienes administrados por FONTUR en el Departamento Archipiélago y a los cuales se ha decretado la extinción de dominio, no han sido entregados al gobierno Departamental como lo establece la Ley.**

Es importante precisar que por mandato legal del artículo 22 de la Ley 1538 de 2012, la función del S.A FONTUR se limita a la administración de bienes inmuebles, entre ellos aquellos con vocación turística con tenencia ejecutoriada de extinción del derecho real de dominio debido a su vinculación por delitos de narcotráfico, enriquecimiento ilícito, terrorismo y conexos, por lo que la propiedad de estos bienes continúa en cabeza del FONDO PARA LA REHABILITACIÓN INVERSIÓN SOCIAL Y LUCHA CONTRA EL CRIMEN ORGANIZADO -FRISCO, administrado por la Sociedad de Activos Especiales S.A.S -SAE y por tanto es el mencionado fondo, a través de su administrador, el llamado a dar cumplimiento a lo dispuesto en por la Ley 1849 de 2017 en el inciso 6º del artículo 91º.

**4. Cuál es la actual situación jurídica de cada uno de los bienes administrados por FONTUR en el Departamento de Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina. Anexar copia del contrato en medio físico y magnético de los mismos.**

- BIENES DE PROPIEDAD DEL MINISTERIO DE COMERCIO INDUSTRIA Y TURISMO - MINCIT
  - a) Spa de Providencia: Entregado a FONTUR mediante la Resolución N° 0192 del 5 de febrero de 2016 Ministerio de Comercio Industria y Turismo, actualmente está operando en:

Calle 28 N. 134 - 24, Edificio Museo del Parque, Torre B, piso 8 - Bogotá D.C.  
 PBX: 227 55 98 o Línea Gratuita Nacional 01 8000 124211  
 fiducol@fiducol.com.co  
 www.fiducol.com.co

43




modal del contrato INTB0152017 de administración y operación del terminal denominado SPA DE PROVIDENCIA.

- b) El Hotel del Islaño: Establecimiento de Comercio de Propiedad del Ministerio de Comercio, Industria, explotado bajo el Contrato Concesión No. 093 de 2010, en ejecución desde el 1 de marzo de 2014, hasta el 1 agosto 2032 el cual fue caducado el día 13 de marzo 2018 a FONTUR.

BIENES PROVENIENTES DE LA SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES SAE S.A.S

- c) Hotel Marazul: Bien Extinguido 100%, entregado a FONTUR por la Resolución 0866 del 9 de diciembre de 2013 modificada por la Resolución 083 del 31 de enero de 2014, actualmente está operando con un contrato caducado de arrendamiento No F004 de 2004 celebrado con la entidad Dirección Nacional de Estupefacientes - DNE y la sociedad Hoteles Decameron Colombia S.A.
- d) Hotel Maryland: Bien Extinguido 100%, entregado a FONTUR por la Resolución 157 del 1 de abril de 2013 modificada por la Resolución 689 del 25 de octubre de 2013, con Contrato de Arrendamiento No. FNTB 040 DE 2016 en ejecución desde el 13 de abril de 2016, hasta el 13 de abril de 2036 (20 años).
- e) Hotel los Delfines: Incautado, entregado a FONTUR por la Resolución N° 0128 del 10 de febrero de 2014, actualmente está operando con el Contrato de Arrendamiento No. FNTB 118 DE 2017 en ejecución desde el 1 de agosto de 2017, hasta el 1 agosto 2022 (5 años).
- f) Hotel Sunrise Beach: Incautado, entregado a FONTUR mediante la Resolución No 867 del 9 de diciembre de 2013, modificada por la Resolución No 059 del 3 de febrero de 2014, modificada por la Resolución No 351 del 2 de mayo de 2014, actualmente está operando con el Contrato de Arrendamiento No. FNTB 018 DE 2016 en ejecución desde el 22 de febrero de 2016, hasta el 22 febrero 2026 (10 años).

Así mismo existen otros bienes asociados a la Unidad Económica denominada Hotel Internacional Sunrise Beach de San Andrés conformados por 9 apartamentos de los cuales 8 de estos se encuentran con sentencia de extinción de dominio con las siguientes matrículas inmobiliarias: Folio de Matrícula N° 450 18036 Bloque 5 Apto 105, Folio de Matrícula N° 450 18037 Bloque 5 Apto 106, Folio de Matrícula N° 450 18038 Bloque 5 Apto 107, Folio de Matrícula N° 450 18043 Bloque 5 Apto 205, Folio de Matrícula N° 450 18044 Bloque 5 Apto 206, Folio de Matrícula N° 450 18045 Bloque 5 Apto 207, Folio de Matrícula N° 450 18058 Bloque 5 Apto 208

Calle 28 N. 134 - 24, Edificio Museo del Parque, Torre B, piso 8 - Bogotá D.C.  
 PBX: 227 55 98 o Línea Gratuita Nacional 01 8000 124211  
 fiducol@fiducol.com.co  
 www.fiducol.com.co

46

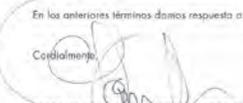



303 y Folio de Matrícula N° 450-18040 Bloque 5 Apto 601 y 1 de estos se encuentra incautado con matrícula inmobiliaria N° 450-18029 Bloque 4 Apto 701.

Se adjunta copia física y en medio magnético de las sesiones de contratos, los contratos y otros de los bienes anteriormente mencionados.

En los anteriores términos damos respuesta a su requerimiento.

Cordialmente,



**MANUEL EDUARDO OSORIO LOZANO**  
 Gerente General  
 Fondo Nacional del Turismo - FONTUR

Anexo: 2 CD  
 170 folios

Calle 28 N. 134 - 24, Edificio Museo del Parque, Torre B, piso 8 - Bogotá D.C.  
 PBX: 227 55 98 o Línea Gratuita Nacional 01 8000 124211  
 fiducol@fiducol.com.co  
 www.fiducol.com.co

45





Bogotá D.C.

Docena: AMPARO YANETH CALDERON PERDOMO  
 Secretaria Comisión Fracción Constitucional Permanente  
 Cámara de Representantes  
 Carrera 7 N° 6 - 88 Oficina 238 B  
 Bogotá D.C.

Asunto: Respuesta al oficio N° C.P.C.P 3.1.048-18 remitido a través de correo electrónico a la Sociedad de Activos Especiales S.A.S., radicado consecutivo número N° 89590.

En atención al oficio del asunto, a través de la cual solicita:

- "Cuál fue el inventario total de bienes muebles e inmuebles incautados y/o extintos ubicados en el Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina que recibió la Sociedad de Activos Especiales por parte de la Dirección Nacional de Estupefacientes en liquidación? Favor Anexar relación detallada, incluyendo los saldos en moneda nacional y extranjera, rendimientos financieros y operativos de cada uno."
- "Cuántos y Cuáles Proyectos han sido aprobados y financiados con los recursos provenientes de los bienes incautados y/o extintos en el Departamento Archipiélago, a la luz de lo contemplado en el Artículo 91 de la Ley 1708 de 2014, modificado por el Artículo 22 de la Ley 1849 de 2017. Favor anexar relación detallando cuantía de cada proyecto."
- "¿Cuántos bienes y recursos han sido entregados a la Gobernación del Archipiélago por parte de la entidad que usted dirige? Favor anexar relación."
- "Cuál es el Procedimiento establecido por la Sociedad de Activos Especiales para la designación de los Depositarios de los bienes incautados y/o extintos, así como de los Representantes Legales de las Sociedades en igual situación jurídica? Favor anexar relación de los Depositarios y/o representantes legales de cada bien y/o sociedad, con su respectivo Número de Tarjeta de Residencia CCRE."
- "Cuál era la situación financiera y administrativa de la Sociedad Howard y cia S en C.S. al momento de su incautación y cuál es su actual situación financiera bajo la Administración de la S.A.E.? Favor anexar copia de Estados Financieros y estados en Bancos."
- "¿Por qué razón Hoteles como Miramar, Maryland, Sunrise, Mar Azul, entre otros, no han sido entregados al Departamento Archipiélago como lo establece la Ley 1708 de 2017?"

46

- "¿Cuál ha sido el destino de los más de 30 millones de Dólares incautados en efectivo a las lanchas rápidas al servicio del narcotráfico y que después de cumplir el procedimiento ante el departamento el tesoro de los EEUU, son devueltos a Colombia para su disposición? Favor anexar informes de la Armada Nacional, Fiscalía y Banco de la República."
- "¿Cuál es el motivo por el cual los recursos recaudados por concepto de explotación de bienes incautados y/o expropiados no son remitidos al Departamento de Archipiélago dentro del término establecido en la Ley 915 de 2004."

Nos permitimos solicitarle de conformidad con lo señalado en el Parágrafo del artículo 141 de la Ley 1765 de 2015, ampliación del plazo inicialmente otorgado, teniendo en cuenta que es necesario detallar la información de la solicitud que hace referencia a la naturaleza, normas, y procedimientos de la administración de los bienes del Fondo para la Rehabilitación, Inversión Social y Lucha Contra el Crimen Organizado - FRISCO, a efectos de verificar y valorar la misma y brindar una respuesta concreta.

En consecuencia, solicitamos ampliación de este término, con el fin de poder satisfacer en su totalidad el requerimiento efectuado a esta Sociedad.

Cordialmente

*Maria Virginia Torres de Crisanchó*  
**MARIA VIRGINIA TORRES DE CRISANCHO**  
 Presidenta - Sociedad de Activos Especiales S.A.S.

Aprobó: Mauricio Solórzano Armas  
 Revisó: Mariana Alexandra Moreno Vasquez  
 Borró: Mariana Helena Galán Carvajal  
 Archivó: 130.75 (Dirección de Petición)

Parágrafo. Cuando el procedimiento no haya concluido o no se haya iniciado en los plazos aquí señalados, la autoridad administrativa podrá ordenar el parateo, hasta por un máximo de 90 días hábiles, en la ley expresando sus motivos de forma justificada y a la vez el plazo aproximado en que se resume o que se concluya el proceso de conocimiento de los hechos.  
 Dirección General Calle 93B No. 13 - 47 - PBX 7431444  
 Bogotá, Calle 93 No. 13 - 11 Piso 3 - PBX 7431444  
 Cali, Carrera 2 No. 12 - 40 Piso 12 Centro Financiero La Esmeralda - PBX 4820796  
 Medellín, Carrera 43A No. 14-27 Of. 801 Edificio Colinas del Poblado - Tel. 8040132  
 Barranquilla, Carrera 54 No. 72-80 Local 19-20 Centro Ejecutivo I - Tel. 3855089  
 Línea Gratuita Nacional 01 8000 111912 - www.saes.gov.co

Adicionalmente se realizan las correspondientes mesas de trabajo con los depositarios para efectuar el seguimiento a su gestión, así como capacitaciones y foros virtuales promovidos por la Gerencia de Sociedades Activas.

"3. ¿Relacionar el inventario actualizado de bienes muebles e inmuebles, bajo la administración de la S.A.E. en el Archipiélago? Favor señalar a cuáles se les ha decretado extinción de dominio e iniciar trámite de matrícula inmobiliaria. (en el caso de los inmuebles)"

Como se informó en la respuesta dada al número primero, los activos administrados por esta sociedad son los que se relacionan a continuación:

TIPOLOGIA	EN PROCESO	EXTINCION DE DOMINIO
INMUEBLES	208	82
TRANSPORTES	111	48
ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO Y SOCIEDADES	48	9

Es importante precisar que de los inmuebles administrados por esta sociedad en el Departamento de San Andrés, 22 se encuentran en destinación provisional a favor de la Gobernación de San Andrés, los cuales se relacionan a continuación:

La Sociedad de Activos Especiales de Colombia S.A.S. a través de la Gerencia de Sociedades Activas, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 141 de la Ley 1765 de 2015, ordena el parateo de los procesos de conocimiento de los hechos, hasta por un máximo de 90 días hábiles, en la ley expresando sus motivos de forma justificada y a la vez el plazo aproximado en que se resume o que se concluya el proceso de conocimiento de los hechos.  
 Dirección General Calle 93B No. 13 - 47 - PBX 7431444  
 Bogotá, Calle 93 No. 13 - 11 Piso 3 - PBX 7431444  
 Cali, Carrera 2 No. 12 - 40 Piso 12 Centro Financiero La Esmeralda - PBX 4820796  
 Medellín, Carrera 43A No. 14-27 Of. 801 Edificio Colinas del Poblado - Tel. 8040132  
 Barranquilla, Carrera 54 No. 72-80 Local 19-20 Centro Ejecutivo I - Tel. 3855089  
 Línea Gratuita Nacional 01 8000 111912 - www.saes.gov.co

ID	No. IMA	Tipo de bien	Clase de bien	Dirección Secundaria	Municipio	Área Catastral
1	400-1182	URBANO	CASA	C 11 TIA 01 02 E L I E	SAN ANDRÉS	23.360.000,00
2	400-2120	RURAL	Agropecuario		SAN ANDRÉS	38.026.000,00
3	400-3048	RURAL	LOTJE	LEVER HILL C 10 D HILL	SAN ANDRÉS	2.740.000,00
4	400-3072	RURAL	LOTJE	1 C 1000 BAY	SAN ANDRÉS	25.871.000,00
5	400-3082	RURAL	LOTJE	SENA APPLE LANE C 1001	SAN ANDRÉS	24.000,00
6	400-3084	RURAL	LOTJE	SAN ANDRÉS AMBRO	PROVIDENCIA	3.271.000,00
7	400-3013	RURAL	LOTJE	COMO	PROVIDENCIA	1.886.000,00
8	400-3177	RURAL	LOTJE	EL VALLE GOAT HILL	PROVIDENCIA	1.502.000,00
9	400-3181	RURAL	LOTJE	DUPPE DAILY	SAN ANDRÉS	1.580.000,00
10	400-3207	RURAL	LOTJE	LEVER HILL C 10 D HILL	SAN ANDRÉS	2.740.000,00
11	400-3029	RURAL	LOTJE	OLC JEL	SAN ANDRÉS	2.071.000,00
12	400-3040	RURAL	LOTJE	K 13 13 F	SAN ANDRÉS	3.878.000,00
13	400-3170	RURAL	LOTJE	BRISCALLY	SAN ANDRÉS	3.420.000,00
14	400-3018	RURAL	LOTJE	BRISCALLY	SAN ANDRÉS	3.420.000,00
15	400-3411	RURAL	LOTJE	BRISCALLY	SAN ANDRÉS	3.420.000,00
16	400-3287	RURAL	LOTJE	C 2 E 21 HOPPER	SAN ANDRÉS	9.882.000,00
17	400-3046	RURAL	LOTJE	K 10 17 000 000	SAN ANDRÉS	482.000,00,00
18	400-3088	RURAL	LOTJE	PUGER ROCK	SAN ANDRÉS	25.970.000,00
19	400-3000	RURAL	LOTJE	WORTH HILL	SAN ANDRÉS	27.390.000,00
20	400-3136	RURAL	FINCA	170 HILL BPT PREVIEW	SAN ANDRÉS	40.240.000,00
21	400-3139	RURAL	FINCA	170 HILL BPT 2	SAN ANDRÉS	39.390.000,00
22	400-3046	RURAL	LOTJE	K 13 13 40 SHIRE BAY	SAN ANDRÉS	31.364.000,00

La información detallada se encuentra en CD adjunto en archivo formato Excel denominado Anexo Respuesta Adición Cuestionario Punto 3

En este orden de ideas, la suscrita espera haber atendido sus peticiones.

Cordialmente,

*Maria Virginia Torres de Crisanchó*  
**Maria Virginia Torres de Crisanchó**  
 Presidenta  
 Sociedad de Activos Especiales S.A.S.

VoBo:  
 Dr. Mauricio Solórzano  
 Vicepresidente Jurídico

Dirección General Calle 93B No. 13 - 47 - PBX 7431444  
 Bogotá, Calle 93 No. 13 - 11 Piso 3 - PBX 7431444  
 Cali, Carrera 2 No. 12 - 40 Piso 12 Centro Financiero La Esmeralda - PBX 4820796  
 Medellín, Carrera 43A No. 14-27 Of. 801 Edificio Colinas del Poblado - Tel. 8040132  
 Barranquilla, Carrera 54 No. 72-80 Local 19-20 Centro Ejecutivo I - Tel. 3855089  
 Línea Gratuita Nacional 01 8000 111912 - www.saes.gov.co

AL CONTESTAR CITE ESTE NÚMERO



Bogotá D.C.  
 Doctora  
**AMPARO YANETH CALDERON PERDOMO**  
 Secretaria Comisión Primera Constitucional Permanente  
 Cámara de Representantes  
 Carrera 7 N° 8 - 68 Oficina 238 B  
 Bogotá D.C.

Asunto. Respuesta a los oficios N° C.P.C.P.3.1.048-18 y C.P.C.P.3.1.086-18, remitidos a través de correo electrónico a la Sociedad de Activos Especiales S.A.S., radicados N° CE2018-022199 y CE2018-022009 consecutivos insumos N° 66500 y 70262.

Respetada Doctora Amparo Yaneth,

En atención a los oficios del asunto por medio de los cuales adjunta cuestionarios sobre los bienes ubicados en el Departamento de Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina, me permito dar respuesta en el orden propuesto.

Cuestionario 1.

1. "¿Cuál es el inventario total de bienes muebles e inmuebles incautados y/o valores ubicados en el Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina que recibió la Sociedad de Activos Especiales por parte de la Dirección Nacional de Establecimientos en liquidación? Favor Anexar relación detallada, incluyendo los valores en moneda nacional y extranjera, registradas, fiancadas y operativas de cada uno."

En atención a la solicitud, me permito informar que el inventario total de bienes muebles, inmuebles, ubicados en el Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina que fueron recibidos en virtud del Decreto 1335 de 2014 y actas de entrega de bienes de la liquidación DNE a SAE, se relaciona a continuación:

Dirección General Calle 93B No. 13 - 47 - PBX 7431444  
 Bogotá, Calle 93 No. 13 - 11 Piso 3 - PBX 7431444  
 Cali, Carrera 2 No. 12 - 40 Piso 12 Centro Financiero La Esmeralda - PBX 4820796  
 Medellín, Carrera 43A No. 14-27 Of. 801 Edificio Colinas del Poblado - Tel. 8040132  
 Barranquilla, Carrera 54 No. 72-80 Local 19-20 Centro Ejecutivo I - Tel. 3855089  
 Línea Gratuita Nacional 01 8000 111912 - www.saes.gov.co

SE MINHACIENDA GOBIERNO DE COLOMBIA

Continuación Página 2 de 38

### Inmuebles No Sociales

EN PROCESO	134
EXTINCIÓN DE DOMINIO	18

### Muebles: Medios de Transporte

AERONAVES	EN PROCESO	EXTINCIÓN DE DOMINIO
DOMINIO A FAVOR DE OTRAS ENTIDADES	1	1
EN PROCESO	1	1
EXTINCIÓN DE DOMINIO	2	2
MOTONAVES	63	26
EN PROCESO	26	21
EXTINCIÓN DE DOMINIO	20	20
VEHICULOS	20	20
EN PROCESO	20	20
EXTINCIÓN DE DOMINIO	1	1
MOTONAVE	8	8
EN PROCESO	7	7
EXTINCIÓN DE DOMINIO	1	1
VEHICULO	46	46
EN PROCESO	46	46
EXTINCIÓN DE DOMINIO	1	1
<b>Total general</b>	<b>158</b>	<b>158</b>

Respecto de los medios de transporte es importante precisar que en el acta de Entrega de Base de Datos Matrix de Bienes Vehículos, la misma Dirección Nacional de Estupefacientes menciono lo siguiente:

"... de la información registrada en MATRIX existen 3.167 vehículos que tienen registrada la información de ubicación de los mismos, producto de las visitas efectuadas y 7.440 en los que no se cuenta con esta información" (subrayado fuera de texto).

Dirección General: Calle 93B No. 13 - 47 - PBX 7431444  
 Bogotá: Calle 96 No. 13 - 11 Piso 3 - PBX 7431444  
 Cali: Carrera 3 No. 12 - 40 Piso 12 Centro Financiero La Esfera - PBX 4893768  
 Medellín: Carrera 43A No. 14-27 Of. 901 Edificio Colinas del Poblado - Tel. 6040102  
 Barranquilla: Carrera 54 No. 72-80 Local 19-20 Centro Ejecutivo 1 - Tel. 3855089  
 Línea Gratuita Nacional: 01 8000 111612 - www.sasas.gov.co

SE MINHACIENDA GOBIERNO DE COLOMBIA

Continuación Página 3 de 38

Por lo anterior, cabe precisar que 98 de los 158 medios de transporte relacionados en el cuadro anterior, están incluidos dentro de los 7.440 bienes sin ubicación, los cuales se relacionan a continuación:

AERONAVE	NO UBICADO	EN PROCESO	EXTINCIÓN DE DOMINIO
NO UBICADO	2	2	2
UBICADO	1	1	1
EXTINCIÓN DE DOMINIO	2	2	2
CONDOMINIO A FAVOR DE OTRAS ENTIDADES	1	1	1
MOTONAVES	26	26	26
NO UBICADO	26	26	26
UBICADO	21	21	21
EXTINCIÓN DE DOMINIO	37	37	37
VEHICULO	25	25	25
EN PROCESO	25	25	25
EXTINCIÓN DE DOMINIO	15	15	15
NO UBICADO	20	20	20
UBICADO	20	20	20
EXTINCIÓN DE DOMINIO	5	5	5
MOTONAVE	8	8	8
NO UBICADO	8	8	8
UBICADO	3	3	3
EN PROCESO	3	3	3
EXTINCIÓN DE DOMINIO	8	8	8
VEHICULO	46	46	46
NO UBICADO	46	46	46
UBICADO	2	2	2
EN PROCESO	2	2	2
EXTINCIÓN DE DOMINIO	2	2	2
<b>Total general</b>	<b>158</b>	<b>158</b>	<b>158</b>

Dirección General: Calle 93B No. 13 - 47 - PBX 7431444  
 Bogotá: Calle 96 No. 13 - 11 Piso 3 - PBX 7431444  
 Cali: Carrera 3 No. 12 - 40 Piso 12 Centro Financiero La Esfera - PBX 4893768  
 Medellín: Carrera 43A No. 14-27 Of. 901 Edificio Colinas del Poblado - Tel. 6040102  
 Barranquilla: Carrera 54 No. 72-80 Local 19-20 Centro Ejecutivo 1 - Tel. 3855089  
 Línea Gratuita Nacional: 01 8000 111612 - www.sasas.gov.co

24

102

SE MINHACIENDA GOBIERNO DE COLOMBIA

Continuación Página 4 de 38

### Muebles: Divisas

MONEDA	EN PROCESO	EXTINTO
US (DOLARES)	3.471.345	2.641.411
COPIA (PESOS)	6.003.020	6.003.000

### Sociedades y Establecimientos de Comercio

EN PROCESO	21
EN PROCESO	21
EXTINCIÓN DE DOMINIO	14
<b>Total general</b>	<b>56</b>

La relación detallada de los activos mencionados anteriormente se remite en CD adjunto en archivo formato Excel nombrado: Anexo Respuesta Punto 1.

En relación con su solicitud:

"... Anexar relación detallada, incluyendo los saldos en moneda nacional y extranjera, rendimiento financiero y operativos de cada uno".

Me permito dar respuesta en archivo Excel que incluye los activos extintos y en proceso con la información correspondiente a cada tipología de activos así:

- Para Inmuebles no sociales:** Relación de las productividades obtenidas respecto de cada uno de los inmuebles.
- Para Sociedades Activas:** Relación de la productividad de las sociedades.
- Para Sociedades en Liquidación:** En relación con los rendimientos de los bienes que hacen parte de la masa de las sociedades en liquidación con activos, es preciso indicar que la productividad que generan dichos inmuebles son el único ingreso con el que cuenta las sociedades para cubrir los gastos de liquidación y de administración propios del proceso liquidatorio en el cual se encuentran.

Dirección General: Calle 93B No. 13 - 47 - PBX 7431444  
 Bogotá: Calle 96 No. 13 - 11 Piso 3 - PBX 7431444  
 Cali: Carrera 3 No. 12 - 40 Piso 12 Centro Financiero La Esfera - PBX 4893768  
 Medellín: Carrera 43A No. 14-27 Of. 901 Edificio Colinas del Poblado - Tel. 6040102  
 Barranquilla: Carrera 54 No. 72-80 Local 19-20 Centro Ejecutivo 1 - Tel. 3855089  
 Línea Gratuita Nacional: 01 8000 111612 - www.sasas.gov.co

SE MINHACIENDA GOBIERNO DE COLOMBIA

Continuación Página 5 de 38

En ese sentido, cada sociedad hace su control de flujo de caja, recursos reflejados en los estados financieros los cuales se reportan por parte de los Depositarios liquidadores a la Gerencia de Sociedades en liquidación mensualmente. Adicionalmente, cada año se aprueba los estados financieros mediante asamblea de socios.

Ahora bien, en cuanto a las sociedades y establecimientos considerados de papel, es decir, aquellos que no cuentan con activos para sufragar los gastos de administración y el costo ordinario de las mismas, la Sociedad de Activos Especiales S.A.S. adelanta de manera directa el proceso de liquidación de estos, así como la cancelación de los establecimientos de comercio, sufragando los gastos que implica dicha labor, por lo cual no se genera rentabilidad alguna.

Es importante precisar que posterior a la entrega de los bienes de parte de la liquidada DNE, SAE ha recibido además los siguientes activos localizados en Departamento de San Andrés y Providencia:

Inmuebles	13
Establecimientos de Comercio	1
Sociedades	0
Muebles	1
Divisas	US\$ 6.356.005,00

2. "Cuántos y Cuáles Proyectos han sido aprobados y financiados con los mismos presupuestos en los bienes inventariados y/o extintos en el Departamento Archivalario, a la luz de lo contemplado en el Artículo 91 de la Ley 1708 de 2014, modificado por el Artículo 22 de la Ley 1849 de 2017. Favor anexar relación detallada cuenta de cada proyecto.

En atención a su solicitud es preciso aclarar que en virtud del artículo 22 de la ley 1849 de 2017 que modifica el artículo 91 de la ley 1708 de 2014, deben ser entregados a la Gobernación todos aquellos bienes respecto de los cuales sea decretada la extinción de dominio a igual que los rendimientos que se hayan generado antes de la extinción. Así las cosas, la SAE SAS no tiene dentro de sus obligaciones la verificación de los proyectos y programas a los cuales van destinados los bienes y/o recursos asignados.

Asimismo, cabe resaltar que el artículo 2.5.1.11.13 del Decreto 1089 de 2015, faculta al Comité de usos trata el artículo 2.5.5.4.4 del mismo decreto para aprobación de la asignación de los predios que tengan destinación específica para programas determinados en leyes especiales.

Aunado a lo anterior, el reglamento del mencionado Comité, el cual fue aprobado el 6 de mayo de 2016 establece en el parágrafo del artículo 5º que "el cumplimiento de las obligaciones del beneficiario de la asignación derivada o de donaciones estará a cargo de los organismos de control en el marco de sus competencias".

Dirección General: Calle 93B No. 13 - 47 - PBX 7431444  
 Bogotá: Calle 96 No. 13 - 11 Piso 3 - PBX 7431444  
 Cali: Carrera 3 No. 12 - 40 Piso 12 Centro Financiero La Esfera - PBX 4893768  
 Medellín: Carrera 43A No. 14-27 Of. 901 Edificio Colinas del Poblado - Tel. 6040102  
 Barranquilla: Carrera 54 No. 72-80 Local 19-20 Centro Ejecutivo 1 - Tel. 3855089  
 Línea Gratuita Nacional: 01 8000 111612 - www.sasas.gov.co

25

104

**S E** MINACIENDA GOBIERNO DE COLOMBIA

Conclusión Página 6 de 8

Adicionalmente, siendo cumplimiento a los compromisos adelantados en la reunión realizada el 13 de mayo de 2015, esta Sociedad remitió oficio identificado con número radicado CS2016-011848 de fecha 17 de mayo de 2016, dirigido a la Gobernación de San Andrés y Providencia y Santa Catalina, contenido del inventario inmuebles no sociales extintos, ubicados en este departamento.

3. ¿Cuáles bienes y recursos han sido entregados a la Gobernación del Archipiélago por parte de la entidad que usted dirige? Favor anexar relación.

Una vez verificado en los archivos y bases de datos de esta Sociedad, los bienes inmuebles (sociales y no sociales), establecimientos de comercio, sociedades y recursos que han sido entregados a favor del Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina, son:

ITEM	ACTIVOS	TOTAL
1	Inmuebles No Sociales	19
2	Inmuebles Sociales	1
3	Establecimientos De Comercio	8
4	Sociedades	1
5	Transferencias Recursos	\$ 18.965.887.034

La información detallada relacionada con el cuadro anterior se remite en CD adjunto en archivo formato Excel denominado: Anexo Respuesta Punto 3, que identifica las fechas y actos administrativos de asignación de bienes.

En caso indicar que esta sociedad ha emitido resoluciones de destinación respecto de 21 inmuebles no sociales. No obstante, a la fecha se encuentran pendiente de ser recibidos por parte de la Gobernación dos inmuebles, toda vez que mediante oficio radicado con número interno CE2017-023765, dicha Institución manifestó que:

(...) NO recibiremos los inmuebles ... por usúfructo asignados en forma definitiva ... luego de examinar nuestras atribuciones Constitucionales como Legales, y advertir la falta de aptitud jurídica en la gerencia y administración no bienes raíces, en mantenimiento."

Se anexa el oficio citado.

4. ¿Cuál es el Procedimiento establecido por la Sociedad de Activos Especiales para la designación de los depositarios de los bienes recibidos y/o extintos, así como de los Representantes Legales de las Sociedades en esta situación jurídica? Favor anexar relación de los Depositarios y/o representantes legales de cada entidad sociedad, con su respectivo Número de Tarjeta de Residencia OCORE.

De conformidad con la Ley 1708 de 2014, existen mecanismos de administración para los bienes del FRISCO, entre los cuales se encuentra la enajenación, contratación, destinación provisional, depósito provisional, destrucción o caracterización y donación entre entidades públicas.

Dirección General Calle 90B No. 13 - 47 - PBX 7431444  
Bogotá, Calle 90 No. 13 - 11 Piso 3 - PBX 7431444  
Calle Carrera 3 No. 12 - 40 Piso 12 Centro Financiero La Estrella - PBX 483768  
Medellín Carrera 43A No. 14 27 Of. 901 Edificio Colinas de Poblado - Tel. 6960332  
Barranquilla Carrera 54 No. 72-85 Local 19-20 Centro Ejecutivo I - Tel. 3553269  
Línea Gratuita Nacional 01 8000 111812 - [www.sesae.gov.co](http://www.sesae.gov.co)

**S E** MINACIENDA GOBIERNO DE COLOMBIA

Conclusión Página 7 de 8

Ahora bien, el artículo 92 de la misma ley, el capítulo 5º del Decreto 2136 de 2015 que la reglamenta, y el capítulo 5 de la Metodología de Administración establecieron el Depósito Provisional como una forma de administración de los bienes del Fondo para la Rehabilitación, Inversión Social y Lucha contra el Crimen Organizado -FRISCO, describiendo los procedimientos de selección de depositarios y asignación de activos como se menciona a continuación.

**De la selección de depositarios**

En cuanto a la selección de depositarios, la metodología de administración de los bienes del FRISCO, en el capítulo 5º sección 1ª numeral 5.1, describe el procedimiento para la selección, el cual se realiza a través de convocatorias públicas genéricas o particulares enfocadas a una o varias regiones del país o por el tipo o condiciones de los activos administrados.

Las personas naturales o jurídicas interesadas en conformar el registro de Depositarios Provisionales y Liquidadores del FRISCO deberán acreditar el cumplimiento de los requisitos de formación, experiencia, además de contar con los elementos de carácter biológico con el fin de atender las solicitudes de información y de notificación en desarrollo de las obligaciones como depositario, tener una infraestructura administrativa, equipo de trabajo y capacidad financiera, establecidas en cada una de las convocatorias.

Cumpliendo los requisitos anteriores, la Sociedad de Activos Especiales SAE S.A.S., verifica los reportes de antecedentes fiscales, disciplinarios, judiciales en bases de datos nacionales e internacionales de los organismos de seguridad y control del Estado; las sanciones profesionales, reportes y calificación en empresas de riesgo, boletines focales y de morosos con el Estado de cada uno de los aspirantes. Frente a personas jurídicas, la verificación de antecedentes se realiza con respecto al representante legal, a los socios y/o accionistas y a los integrantes de los órganos de dirección o administración.

Los nombres de aquellos aspirantes que cumplen con los requisitos mínimos establecidos en la correspondiente convocatoria y que superen el estado de seguridad, son publicados por tres (3) días en la página web de SAE S.A.S., con el fin de recibir las observaciones debidamente fundamentadas por la ciudadanía, antes de ser incluidos en el Registro de Depositarios Provisionales y Liquidadores del FRISCO.

En consecuencia, atendidas y analizadas las observaciones recibidas, se determina si procede o no el ingreso del aspirante al Registro de Depositarios Provisionales y Liquidadores del Fondo para la Rehabilitación, Inversión Social y Lucha contra el Crimen Organizado - FRISCO.

**Del procedimiento de asignación de un activo en depósito provisional.**

Acerca de la forma como se realiza la asignación de activos a los depositarios provisionales es importante indicar que la misma se realiza a través de un sistema automatizado, iniciando con la recepción de la solicitud de asignación de Depositarios Provisionales y Liquidadores ya sea por requerimiento de un proceso de SAE (esto es activos que forman parte del inventario) o por la necesidad de acompañamiento a las diligencias de secuestro y finaliza con la elaboración de la resolución de asignación de Depositarios Provisionales y/o Liquidadores.

Dirección General Calle 90B No. 13 - 47 - PBX 7431444  
Bogotá, Calle 90 No. 13 - 11 Piso 3 - PBX 7431444  
Calle Carrera 3 No. 12 - 40 Piso 12 Centro Financiero La Estrella - PBX 483768  
Medellín Carrera 43A No. 14 27 Of. 901 Edificio Colinas de Poblado - Tel. 6960332  
Barranquilla Carrera 54 No. 72-85 Local 19-20 Centro Ejecutivo I - Tel. 3553269  
Línea Gratuita Nacional 01 8000 111812 - [www.sesae.gov.co](http://www.sesae.gov.co)

**S E** MINACIENDA GOBIERNO DE COLOMBIA

Conclusión Página 8 de 8

Liquidadores, la firma del acta de posesión y la información a las Gerencias Regionales y/o Gerencias de Bienes Inmuebles, Sociedades Activas y Sociedades en Liquidación, para su correspondiente entrega.

Todas las asignaciones se realizan por medio del módulo de asignación automática de Depositarios Provisionales y Liquidadores, teniendo en cuenta la asignación del modelo definido para Depositarios Provisionales de Inmuebles, Depositarios Provisionales de Sociedades o Liquidadores, es importante precisar que este módulo automático entró a funcionar en agosto de 2015.

El Grupo de Gestión de Depositarios Provisionales y Liquidadores ingresa al módulo de depositarios de asignación de activos registra el número Matrícula de identificación del bien (Inmueble o Sociedad), selección al módulo de asignación según el tipo de posesión, esto es, Inmuebles urbanos, Inmuebles rurales, Sociedades activas o Sociedades en Liquidación, luego de establecer las variables definidas, el módulo genera un listado (ranking) con los Depositarios Provisionales y/o Liquidadores que cumplen, los cuales se asignan de manera aleatoria, dicha opción escoge entre aquellos que presentan el mismo puntaje, siempre y cuando este sea el más alto, generando un certificado de la asignación, como evidencia. Una vez realizado este paso automáticamente el bien queda vinculado al depositario asignado.

El estado del anterior procedimiento, se convoca al Comité de Depositarios Provisionales y Liquidadores, cuyo fin es la aprobación de la formalización de las asignaciones. Con dicha aprobación se genera de manera automática los actos administrativos de asignación, los cuales solo se registran en los certificados de tradición una vez el depositario asignado cumple con la constitución de la garantía requerida para la entrega de los bienes a su cargo. En caso de no constituir la garantía requerida, se suscribe la solicitud de renuncia y retiro del registro del depositario ante el mismo Comité dado el incumplimiento de la obligación.

Por último, constituida la garantía solicitada por la sociedad, se suscribe el acta de posesión, se entregan los bienes asignados y se comunican los actos administrativos a las Oficinas de Registro y Cámaras de Comercio correspondientes.

En cuanto a su aplicación puntual correspondiente a "anexar la relación de los depositarios y/o representantes legales de cada bien y/o sociedad con su respectivo número de tarjeta de residencia OCORE", me permito indicar que la información detallada se remite en CD adjunto en archivo formato Excel denominado: Anexo Respuesta Punto 4.

Ahora bien, en relación con la tarjeta de residencia OCORE, es importante precisar lo siguiente:

**Inmuebles no sociales:**

De los 144 inmuebles no sociales recibidos de parte de la entidad DNE, 118 están en administración de depositarios provisionales que cuentan con la tarjeta OCORE o son ratales, 22 se encuentran en destinación provisional a favor de la Gobernación del Departamento y 4 están en administración directa de esta sociedad.

Es importante precisar que dos inmuebles registran un depósito provisional a favor de la Alcaldía de Providencia y uno a favor de la Gobernación toda vez que la entidad DNE emitió actos administrativos invocando dicha figura de

Dirección General Calle 90B No. 13 - 47 - PBX 7431444  
Bogotá, Calle 90 No. 13 - 11 Piso 3 - PBX 7431444  
Calle Carrera 3 No. 12 - 40 Piso 12 Centro Financiero La Estrella - PBX 483768  
Medellín Carrera 43A No. 14 27 Of. 901 Edificio Colinas de Poblado - Tel. 6960332  
Barranquilla Carrera 54 No. 72-85 Local 19-20 Centro Ejecutivo I - Tel. 3553269  
Línea Gratuita Nacional 01 8000 111812 - [www.sesae.gov.co](http://www.sesae.gov.co)

**S E** MINACIENDA GOBIERNO DE COLOMBIA

Conclusión Página 9 de 8

administración. Sin embargo, esta designación corresponde al mecanismo de administración de destinación provisional y por tanto esta sociedad está realizando las gestiones para actualizar la figura de administración.

En cuanto a los 13 inmuebles no sociales recibidos durante la administración de SAE, es preciso informar que todos se encuentran en administración de depositarios provisionales que cuentan con la tarjeta OCORE o que son ratales.

**Inmuebles de sociedades en liquidación:**

Respecto de las sociedades en liquidación con domicilio en el Departamento Archipiélago y los bienes ubicados en el mencionado departamento de propiedad de sociedades en liquidación, la Sociedad de Activos Especiales S.A.S. actualmente adelanta la administración de dichos activos por medio de la figura del depósito provisional, realizando la designación de personas expertas en liquidación y que hacen parte del registro de auxiliares de la Justicia de la Superintendencia de Sociedades como liquidadores.

Estos depositarios con funciones de liquidadores no cuentan con tarjeta OCORE, dado que las sociedades en liquidación no desarrollan su objeto social sino que las actividades que realizan están encaminadas a la liquidación de la sociedad y por tanto los depositarios liquidadores no desempeñan una actividad de administración de manera permanente en el Departamento, si no que actúan a través de administradores habilitados para trabajar en la isla, de acuerdo con las normas especiales de entidad posesionaria.

No obstante, en las convocatorias de depositarios que ha adelantado la Sociedad de Activos Especiales S.A.S. ha incluido al Departamento Archipiélago, sin obtener perfiles de personas que cumplan los requisitos habilitantes para hacer parte del registro de depositarios.

**Inmuebles de Sociedades Activas:**

En relación con los depositarios de sociedades activas es preciso indicar que la tarjeta OCORE les es exigible únicamente cuando el domicilio principal de la sociedad esté ubicado en el Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina.

En el evento en el que la sociedad tenga su domicilio principal en un departamento diferente, no les es exigible la tarjeta OCORE así existan inmuebles ubicados en la isla y que pertenezcan a la sociedad, toda vez que la celeridad de la sociedad en su desarrollo en el departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina.

5. ¿Cuál era la situación financiera y administrativa de la Sociedad Howard y de S en C.S. al momento de su incursión y cuál es su actual situación financiera bajo la Administración de la S.A.E.? Favor anexar copia de Estados Financieros y saldos en Bancos.

En atención a este punto, me permito indicar lo siguiente en relación con la Sociedad Howard y Cia S en CS:

Dirección General Calle 90B No. 13 - 47 - PBX 7431444  
Bogotá, Calle 90 No. 13 - 11 Piso 3 - PBX 7431444  
Calle Carrera 3 No. 12 - 40 Piso 12 Centro Financiero La Estrella - PBX 483768  
Medellín Carrera 43A No. 14 27 Of. 901 Edificio Colinas de Poblado - Tel. 6960332  
Barranquilla Carrera 54 No. 72-85 Local 19-20 Centro Ejecutivo I - Tel. 3553269  
Línea Gratuita Nacional 01 8000 111812 - [www.sesae.gov.co](http://www.sesae.gov.co)

La sociedad Howard y Cia S en C. tiene por objeto social: i) Compra, venta, importación, exportación, transformación, procesamientos...

A su turno, el establecimiento de comercio Transporte Marítimo General H se dedica a la prestación de servicios complementarios para el transporte marítimo (servicio de calque y descargue, servicio remolcador)...

Situación al momento del recibo por parte de la DNE en el año 2014:

En cuanto a la incalculación es importante precisar que la materialización de este activo ocurrió en el año 2007 por cuenta de la exstrta Dirección Nacional de Estupefactivos...

- Informe de Gestión y Estados Financieros a 31 de diciembre de 2014

Table with 10 columns: Concepto, Valor, Valor, Valor, Valor, Valor, Valor, Valor, Valor, Valor

Observaciones sobre la situación de la empresa para el año 2014:

- La compañía arroja una pérdida de más de 900 millones de pesos.
Presenta disminución en el capital de trabajo en \$3.337.583.040
Se realizó compra de propiedad planta y equipo y de inversiones temporales por \$2.551.593.005

Dirección General Calle 50B No. 13 - 47 - PBX 7431444 Bogotá, Calle 96 No. 13 - 11 Piso 3 - PBX 7431444

Table with 5 columns: Descripción, Aporte Servicio Alquilado 2014, Deducible por journal/ajuste, Dev. 4019, Valor neto act

En su momento se especificó que la propiedad planta y equipo con la cual la sociedad contaba para la generación de ingresos como son maquinaria y equipo, flota y equipo de transporte y flota y equipo fluvial y/o marítimo...

En este sentido, las motoraves de la compañía cuentan con más de 30 años de servicio, lo cual requiere un elevado gasto de mantenimiento y reparaciones...

Adicionalmente, del Estado de Resultados para el año 2014, es posible resaltar lo siguiente:

- Los ingresos provienen de las actividades de puertos y servicios complementarios para el transporte acuático y como segundo rubro de ingresos: Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios
Los ingresos operacionales disminuyeron en 23,57% y los ingresos no operacionales en 14,23% con respecto al año fiscal de 2013
Fallas mecánicas frecuentes en el funcionamiento de las embarcaciones las cuales permanecen en reparación y mantenimiento mucho tiempo (2 de ellas entre 5 y 7 meses)

Dirección General Calle 50B No. 13 - 47 - PBX 7431444 Bogotá, Calle 96 No. 13 - 11 Piso 3 - PBX 7431444

La Revisora fiscal señora Diana Mendoza Camargo, en representación de la firma ABC AUDITING BUSINESS & CONSULTING S.A.S. presentó dictamen CON SALVEDADES en los siguientes aspectos:

- Reposición de Flota Marítima: Deterioro de dos motoraves (Innovator y Temptation)
Nota 14 de los estados financieros al 31 de diciembre de 2014, genera incertidumbre que da lugar a dudas sobre la capacidad de la sociedad para continuar como negocio en marcha.

Situación Actual

En cuanto a la situación actual, la operación de la empresa se ha enfrentado a las siguientes situaciones:

- Para el época de la incalculación y hasta el año 2015, la sociedad Howard y Cia S en C, tuvo un monopolio en la actividad de prestación de servicio de transporte marítimo para San Andrés. En el año 2015, entró en operación la compañía Deliverance, lo cual generó una distorsión en el mercado de clientes de Howard.
A finales del año 2015 se produjo el siniestro de la motorave "Temptation", afectando significativamente los ingresos para el año 2016.
Alta edad de las embarcaciones que fueron incalculadas, lo cual genera altos costos en mantenimiento y reparaciones.
Dos de las embarcaciones Conformity y Victress, cumplieron con su ciclo de navegación, y por consiguiente no le permitieron renovar los diferentes certificados de navegabilidad por parte de la DIMAR. Entre los meses de abril y junio Howard y Cia, trabajó con la motorave Stella Mars II a través de un contrato de fletamento. Durante este periodo se realizó un trabajo intenso de mercadeo para recuperar clientes.
Imposibilidad para encontrar financiamiento en el sector financiero.
Proceso de convergencia a normas internacionales NIIF.
Para el año 2015 la Flota y Equipo Fluvial y/o marítimo se encontraban totalmente depreciados.
El efecto de la Propiedad Planta y Equipo generó una disminución de \$4.232.133.035 por la revalorización de las valoraciones y demás cuentas de la propiedad planta y equipo. De acuerdo con las NIIF, si los activos a pesar de estar totalmente depreciados en libros siguen activos prestando servicios, la norma internacional permite realizar un nuevo avalúo técnico y presentar en libros

Dirección General Calle 50B No. 13 - 47 - PBX 7431444 Bogotá, Calle 96 No. 13 - 11 Piso 3 - PBX 7431444

el nuevo valor. Hecho que se realizó presentando un saldo final de \$5.623.838.000 y el efecto de convergencia a NIIF fue positivo en \$1.159.330.000.

Por el nuevo avalúo técnico que se realizó en 2015, los activos inician un proceso nuevo de depreciación, lo cual generó un gasto mayor en 2016 de \$2.150.000.000 frente a 2015 de \$830.000.000 para un mayor valor de depreciación de \$1.330.000.000.

Logros durante la Administración de SAE

Pese a las difíciles situaciones que deben enfrentarse vale la pena resaltar los siguientes logros:

- Con corte a julio de 2018 se lograron resultados positivos en la utilidad operativa de la compañía, generando ingresos ordinarios por más de 6 mil millones de pesos. Al mismo corte del año 2017 se habían generado ingresos por más de 4 mil millones de pesos.
Disminución del costo de la tarifa de operación por contenedor pasó de US\$555 a US\$355 a partir de enero de 2018.
En septiembre de 2017 la compañía ganó licitación con la empresa Bovaria cuyo contrato asciende a la suma de \$12.599.351.247 por dos (2) años.
Se han adelantado diferentes acciones para mantener un estado financiero saludable para la compañía. Se inició un proceso de reestructuración de pasivos por medio del cual se lograron establecer acuerdos de pago, principalmente con aquellos proveedores prestadores de servicios asociados a la operación y al normal funcionamiento de la empresa, lo anterior se logra gracias a la obtención de mejores ingresos recibidos entre septiembre a diciembre de 2017 y el mes de enero de 2018.
A partir del mes de septiembre de 2017, se logró aumentar la base de clientes y la cantidad de carga el equivalente promedio de 43 contenedores semanales.
El éxito evidente que se dio en el último cuatrimestre de 2017 y el mes de enero de 2018, principalmente fue debido a que los empresarios de San Andrés requieren una alternativa de transporte con tarifas justas, comprendiendo la importancia de apoyar a la empresa Howard y Cia, con el fin de que subsista en el Archipiélago de San Andrés, y especialmente en la ruta Cartagena - San Andrés, permitiendo mitigar el riesgo del monopolio y posición dominante de una sola compañía, lo cual generaría altas tarifas, impactando en el costo de vida en el Archipiélago.
La sociedad actualmente brinda precios competitivos en la ruta Cartagena - San Andrés Isas, aportando beneficios al empresariado de San Andrés, bajo la premisa que mientras exista la Sociedad Howard y Cia, en el Archipiélago se mantendrán tarifas justas, eliminando el fantasma del monopolio y posición dominante.

Actualmente se presta el servicio de carga marítima con dos buques:

Dirección General Calle 50B No. 13 - 47 - PBX 7431444 Bogotá, Calle 96 No. 13 - 11 Piso 3 - PBX 7431444

28

110

29

112

30

S E MINAGENCIA GOBIERNO DE COLOMBIA

Continuación Página 14 de 38

- Motowne Caribbean Express de capacidad de 3.000 toneladas y/o 82 contenedores de 20'.
- Motowne Saint Providence de capacidad de 800 toneladas y/o 24 contenedores de 20'.

En las siguientes Rutas:

- Cartagena – San Andrés Islas – Cartagena
- Cartagena – Colon Panamá – San Andrés Islas – Cartagena
- San Andrés Islas – Costa Rica – San Andrés Islas

HOWARD Y CIA., transporta el 25% en carga concentrada y 20% en carga suelta la Ruta Cartagena – San Andrés, en el cual sus clientes principales en carga concentrada son:

- Bavaria: 12 contenedores semanales
- Clients alimentos fríos: 4 contenedores fríos
- Clients alimentos perecederos: 3 contenedores open top
- Clients muebles: 4 contenedores semanales
- Construcciones constructores: 4 contenedores semanales
- Mercancías de consumo masivo: 5 contenedores semanales
- Clients ocasionales: 8 contenedores semanales
- Clients de materiales de construcción: carga suelta/estructuras de moderada dimensiones y Big Bag (aéreo)

Finalmente, respecto de su solicitud "anexar copia de Estados Financieros y saldos en Banco" manifestó que dicha información está cobijada por la reserva de la Información consignada en el Código de Comercio artículo 81, que a tenor señala:

"ARTICULO 81. EXCEPCIONES AL DERECHO DE RESERVA. Los libros y papeles del comerciante no podrán examinarse por personas distintas de sus propietarios o personas autorizadas para ello, sino para los fines indicados en la Constitución Nacional y mediante orden de autoridad competente."

Adicionalmente en relación con la reserva de libros y documentos de los comerciantes, los artículos 83 y 85 de la misma norma establecen lo siguiente:

"ARTICULO 83. EXHIBICION O EXAMEN DE LIBROS DE COMERCIO ORDENADO DE OFICIO. Los funcionarios de las ramas jurisdiccional y ejecutiva del poder público, solamente podrán ordenar de oficio la presentación o examen de los libros y papeles del comerciante en los casos siguientes:

- 1) Para la tasación de los impuestos a fin de verificar la exactitud de las declaraciones;
- 2) Para la vigilancia de los establecimientos de crédito, las sociedades mercantiles y las instituciones de utilidad común;
- 3) En la investigación de delitos, con arreglo a las disposiciones del Código de Procedimiento Penal; y

Dirección General Calle 538 No. 13 - 47 - PBX 7431444  
 Bogotá, Calle 96 No. 13 - 11 Piso 3 - PBX 7431444  
 Cali Carrera 3 No. 12 - 40 Piso 12 Centro Financiero La Emalia - PBX 4893768  
 Medellín Carrera 43A No. 14-27 Of. 901 Edificio Colinas del Poblado - Tel. 6040132  
 Barranquilla Carrera 54 No. 72-80 Local 19-20 Centro Ejecutivo - Tel. 3855086  
 Línea Gratuita Nacional 01 8000 111812 - [www.sesaa.gov.co](http://www.sesaa.gov.co)

30

S E MINAGENCIA GOBIERNO DE COLOMBIA

Continuación Página 15 de 38

4) En los procesos civiles conforme a las normas del Código de Procedimiento Civil."

"ARTICULO 85. EXHIBICION PARCIAL DE LIBROS. En exhibiciones distintas de las contempladas en los artículos anteriores, solamente podrán ser examinados los libros y papeles de comercio, mediante exhibición ordenada por los tribunales o jueces, a petición de parte legítima, pero la exhibición y examen se limitarán a los libros y papeles que se relacionen con la controversia (...)"

Sin embargo, me permito informar la situación financiera de la compañía desde el año 2014 hasta lo corrido del 2018:

**AÑO 2014.**

Depositario Provisional: Edson Hawkins Trespalacios

Resolución de Nominamiento No. 0704 de 2007

Informe de Gestión y Estados Financieros a 31 de diciembre de 2014

ÍTEM	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005	2004	2003	2002	2001	2000
ACTIVO	31.818.228	2.147.500	1.820.000	1.280.000	1.280.000	1.280.000	1.280.000	1.280.000	1.280.000	1.280.000	1.280.000	1.280.000	1.280.000	1.280.000	1.280.000
PASIVO	31.818.228	2.147.500	1.820.000	1.280.000	1.280.000	1.280.000	1.280.000	1.280.000	1.280.000	1.280.000	1.280.000	1.280.000	1.280.000	1.280.000	1.280.000

Aspectos relevantes:

- Disminución en el capital de trabajo (2013-2014) en \$3.337.583.040.
- Compra de propiedad, planta y equipo e inversiones temporales por \$2.951.593.605.
- En cuanto a la propiedad planta y equipo en promedio al 31/08/18 se encontraba depreciada. En el año 2014 este rubro tuvo una variación positiva con respecto a 2013 en \$1.534.425.637 (por efecto de compras, incorporaciones, reclasificaciones, bajas y mejoras) y presentó un valor final a 31 de diciembre de \$1.841.701.037.
- Se evidencia que los activos con los cuales contaba la sociedad para la generación de ingresos, tales como: i) maquinaria y equipo, ii) flota y equipo de transporte y iii) flota y equipo fluvial y/o marítimo, se encuentran próximos a concluir su vida útil. Sin embargo, se evidenció un avalúo realizado en el año 2013 que generó unas valoraciones por valor de \$5.552.423.946 (no reposa soporte).
- Dado que la antigüedad de las motonaves destinadas a la operación de la empresa era superior a 30 años, se evidencia el elevado gasto para mantenimiento y reparaciones, y para cumplir con las recomendaciones de mejoras de la DIMAR.

Estado de Resultados año 2014:

Dirección General Calle 538 No. 13 - 47 - PBX 7431444  
 Bogotá, Calle 96 No. 13 - 11 Piso 3 - PBX 7431444  
 Cali Carrera 3 No. 12 - 40 Piso 12 Centro Financiero La Emalia - PBX 4893768  
 Medellín Carrera 43A No. 14-27 Of. 901 Edificio Colinas del Poblado - Tel. 6040132  
 Barranquilla Carrera 54 No. 72-80 Local 19-20 Centro Ejecutivo - Tel. 3855086  
 Línea Gratuita Nacional 01 8000 111812 - [www.sesaa.gov.co](http://www.sesaa.gov.co)

31

S E MINAGENCIA GOBIERNO DE COLOMBIA

Continuación Página 16 de 38

Los ingresos se generaban, por cuenta de las actividades de puertos y servicios complementarios para el transporte acuático, y como segundo rubro de ingresos por cuenta de las actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios.

Los ingresos operacionales disminuyeron en 23,57% y los ingresos no operacionales en 14,23% con respecto al año fiscal de 2013.

La pérdida neta fue del 109,61% frente a la utilidad del año 2013, viéndose afectada en una disminución de \$2.418.540.211 con respecto al año 2013.

Los costos y gastos aumentaron en promedio 4,84% frente al año 2013.

Se revela que se presentaron fallas mecánicas frecuentes en el funcionamiento de las embarcaciones las cuales permanecieron largos periodos en reparación y mantenimiento (entre 5 y 7 meses).

Se revela que entró en funcionamiento una nueva empresa como competencia directa de Howard, rompiendo con el monopolio que históricamente tuvo la compañía.

Dictamen del Revisor Fiscal:

El Revisor Fiscal presenta dictamen CON SALVEDADES en los siguientes aspectos:

- Deterioro de dos motonaves (Innovator y Templanor).
- Incertidumbre que da lugar a dudas sobre la capacidad de la sociedad para continuar como negocio en marcha.

**AÑO 2015**

Depositario Provisional: Edson Hawkins Trespalacios

Resolución de Nominamiento No. 0704 de 2007

Informe de Gestión y Estados Financieros a 31 de diciembre de 2015

ÍTEM	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005	2004	2003	2002	2001	2000
ACTIVO	31.818.228	2.147.500	1.820.000	1.280.000	1.280.000	1.280.000	1.280.000	1.280.000	1.280.000	1.280.000	1.280.000	1.280.000	1.280.000	1.280.000	1.280.000	1.280.000
PASIVO	31.818.228	2.147.500	1.820.000	1.280.000	1.280.000	1.280.000	1.280.000	1.280.000	1.280.000	1.280.000	1.280.000	1.280.000	1.280.000	1.280.000	1.280.000	1.280.000

Observaciones:

Los estados financieros al cierre del año de 2015 se presentan en dos momentos: Antes y después de la convergencia a Normas Internacionales de Información Financiera.

Dirección General Calle 538 No. 13 - 47 - PBX 7431444  
 Bogotá, Calle 96 No. 13 - 11 Piso 3 - PBX 7431444  
 Cali Carrera 3 No. 12 - 40 Piso 12 Centro Financiero La Emalia - PBX 4893768  
 Medellín Carrera 43A No. 14-27 Of. 901 Edificio Colinas del Poblado - Tel. 6040132  
 Barranquilla Carrera 54 No. 72-80 Local 19-20 Centro Ejecutivo - Tel. 3855086  
 Línea Gratuita Nacional 01 8000 111812 - [www.sesaa.gov.co](http://www.sesaa.gov.co)

31

S E MINAGENCIA GOBIERNO DE COLOMBIA

Continuación Página 17 de 38

Por efecto de la convergencia a Normas Internacionales de Información Financiera a 31 de diciembre de 2015, se generaron dos informes financieros. Como consecuencia de lo anterior, se evidencian los principales impactos en cuentas del activo, pasivo y patrimonio, lo que genera la situación razonable financiera de la sociedad y el valor real de lo que se recibió en administración.

El activo total se vio impactado en una disminución de \$5.452.391.000 y los pasivos aumentaron en \$302.890.000. Esta diferencia presentó un efecto generador en el patrimonio de \$5.755.087.000.

Por efecto del proceso de convergencia a NIIF aumentó el patrimonio por valor de \$1.159.338.000.

Ocurrió el siniestro de la motonave Templanor, por lo cual disminuyó el rubro de propiedad, planta y equipo en \$3.008.828.000. Sin embargo, por norma contable, se hizo la reversión de la depreciación, como se indica en el siguiente cuadro (en miles de pesos):

Valor de la propiedad, planta y equipo a 2014	3.008.828
Depreciación acumulada en 2015	-217.046
Depreciación ajustada por bajas	2.184.815
Compras durante el año 2015	246.624
Mejoras año 2015	1.291.633
Bajas por siniestro PPE templanor	-2.895.895
Bajas compensatorias PPE templanor	-22.942
Valor neto de la PPE a diciembre 31 de 2015	3.405.128

Compras y mejoras así (en miles de pesos):

Maquinaria y equipo	Compra	18.210
Edificios de oficina <th>Compra</th> <th>3.220</th>	Compra	3.220
Servicios de computación y comunicación <th>Compra</th> <th>7.989</th>	Compra	7.989
Flota y equipo de transporte <th>Compra</th> <th>219.681</th>	Compra	219.681
Flota y equipo fluvial y/o marítimo <th>mejoras</th> <th>1.291.633</th>	mejoras	1.291.633
TOTAL COMPRAS Y MEJORAS		1.536.733

Estado de Resultado Integral:

- Los ingresos provienen de las actividades de puertos y servicios complementarios para el transporte acuático y como segundo rubro de ingresos. Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios.
- Entrar en operación dos motonaves adicionales (Valeps y Conformity).
- Los ingresos operacionales aumentaron en 85,99% y los no operacionales en 173,74%.
- Los costos y gastos aumentaron en 51,35% principalmente por las siguientes razones: i) Por efecto del incremento en ventas, ii) ingreso de personal a nómina, iii) depreciaciones (mejoras a motonaves cuya vida útil está establecida en términos no superiores a dos (2) años).
- Se implementaron los gastos no operacionales en 58,53% por el registro del siniestro ocurrido a la motonave Templanor por \$631.617.000.

Dirección General Calle 538 No. 13 - 47 - PBX 7431444  
 Bogotá, Calle 96 No. 13 - 11 Piso 3 - PBX 7431444  
 Cali Carrera 3 No. 12 - 40 Piso 12 Centro Financiero La Emalia - PBX 4893768  
 Medellín Carrera 43A No. 14-27 Of. 901 Edificio Colinas del Poblado - Tel. 6040132  
 Barranquilla Carrera 54 No. 72-80 Local 19-20 Centro Ejecutivo - Tel. 3855086  
 Línea Gratuita Nacional 01 8000 111812 - [www.sesaa.gov.co](http://www.sesaa.gov.co)

El aumento en los gastos de personal administrativo se generó por recibir mediante sustitución personal todo el personal de las motonaves Vistress y Conformity que eran operadas en 2014 por los establecimientos de comercio Transporte Marítimo Gonzalo H. y J. Howard

Dictamen del Revisor Fiscal:

Presenta dictamen por el año fiscal de 2015 sin salvedades y acordes con los estados financieros presentados por la sociedad.

AÑO 2016

Depositarío Provisional: Edison Hawkins Trespalacios

Resolución de Nominamiento No. 0704 de 2007

Informe de Gestión y Estados Financieros a 31 de diciembre de 2016

Table with 12 columns: INGRESOS, GASTOS, RESULTADO, etc.

Observaciones:

- Se evidencia una disminución en los ingresos operacionales con respecto al año de 2015 en \$2.515.883.000.
Se evidencia aumento en los costos y gastos generando una pérdida en el resultado de la compañía por \$1.165.787.000.

A continuación, se registran los principales indicadores presentados por el depositario provisional, donde informa que la sociedad no tiene problemas de liquidez:

Razón corriente: Activo corriente / pasivo corriente = 4,42. La empresa por cada \$1 peso que debe tiene \$4,42 para responder por las obligaciones con vencimiento menores a un año.

Capital de trabajo: Activo corriente - pasivo corriente = \$5.550.830

Dirección General Calle 536 No. 13 - 47 - PBX 7431444 Bogotá, Calle 56 No. 13 - 11 Piso 3 - PBX 7431444

Endeudamiento: Total pasivos / total activos= 22,88%. La empresa posee un endeudamiento total de 22,88% sobre su activo total.

Los anteriores indicadores permiten concluir que la empresa no presenta problemas de liquidez, que amenazan su estabilidad financiera, teniendo en cuenta que con relación al año 2015, la liquidez de la empresa fue menor y el nivel de endeudamiento mayor.

El Dictamen del Revisor Fiscal se presenta sin salvedades

Solo presenta como riesgo la disminución de los ingresos y la pérdida presentada en el ejercicio.

La Sociedad de Activos Especiales del Estado toma la decisión de remover al señor Edison Hawkins de su condición de depositario provisional y excluirlo del registro de depositarios provisionales, por incumplimiento en sus funciones.

Se designa como nuevo depositario al señor Roberto Gomez mediante la Resolución No. 963 del 19 de junio de 2017.

¿Por qué razón Hoteles como Miramar, Maryland, Sunris, Mar Azul, entre otros, ¿no han sido entregados al Departamento Archipiélago como lo establece la Ley 1708 de 2014?

Al respecto, es pertinente precisar que: i) Sólo los bienes con respecto a los cuales se haya decretado y se encuentre en firme la extinción de dominio pueden ser objeto de destinación definitiva al Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina y ii) SAE S.A.S ha acelerado las actuaciones pertinentes para dar cumplimiento a dicha destinación.

Con base en lo anterior se relaciona el estado legal de las Sociedades con actividad hotelera ubicadas en la Isla de San Andrés:

Table with 3 columns: SOCIEDAD - HOTEL, ESTADO LEGAL, SITUACIÓN ACTUAL

Dirección General Calle 536 No. 13 - 47 - PBX 7431444 Bogotá, Calle 56 No. 13 - 11 Piso 3 - PBX 7431444

Table with 3 columns: INVERSIONES LOS DELFINES S.A., HOTEL INTERNACIONAL SUNRISE BEACH DE SAN ANDRES S.A., etc.

Como se evidencia, a la fecha solo se encuentran extintas las sociedades "CORPORACIÓN TURÍSTICA HOTEL MARAZUL SA" y el establecimiento de comercio "MARYLAND", respecto de los cuales SAE expidió las correspondientes resoluciones mediante las cuales se asignan en forma definitiva el título transitorio de dominio a la Gobernación de San Andrés y se ordenó a FONTUR la entrega material de los mismos. Se adjunta en CD en formato PDF las resoluciones relacionadas en el cuadro anterior.

Con respecto a la sociedad INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES MIRAMAR EN LIQUIDACIÓN, me permito indicar que es una sociedad extinta en un 100%, siendo sus únicos activos dos inmuebles los cuales presentan las siguientes condiciones:

- 1. Aparta hotel Miramar 1: El inmueble identificado con FMJ 450-958, fue solicitado por FONTUR en cumplimiento de lo ordenado en el artículo 22 de la Ley 1558 de 2012 y del Decreto 2503 de 2012, por lo cual se expidió la resolución 964 de 2017, sin embargo a la fecha continúa en proceso de entrega, teniendo en cuenta que FONTUR ha venido dilatando la entrega por diferentes circunstancias, por lo cual y mediante oficio radicado CS2016-010630 de fecha 23 de mayo de 2018 se solicitó a FONTUR se coordinaran las acciones necesarias para el recibo del establecimiento de comercio denominado APARTA-HOTEL MIRAMAR 1, en ese sentido se recibió oficio por parte de FONTUR el pasado 21 de Agosto en donde solicitan finalmente se inicie el proceso de entrega.
2. Aparta hotel Miramar 2: SAE de acuerdo con el artículo El artículo 2.5.5.3.1.1 de Decreto 2136 de 2015, inició el proceso de venta del inmueble denominado Aparta hotel Miramar II, teniendo en cuenta que la sociedad se encuentra en proceso de liquidación, lo que hace necesaria la venta para cubrir los pasivos de la sociedad y proceder al cierre del proceso. Adicionalmente el estado de deterioro del inmueble y la eminente demolición hace necesaria la enajenación del activo, para lo cual se procedió a entregar el inmueble para su comercialización a GISA.

Dirección General Calle 536 No. 13 - 47 - PBX 7431444 Bogotá, Calle 56 No. 13 - 11 Piso 3 - PBX 7431444

Sin embargo, el proceso de venta se inició con base en el avalúo catastral por ser el más alto, el cual se disminuyó sustancialmente, lo que obligó a SAE a suspender temporalmente la venta y a la fecha esta sociedad recibió la venta a través del comercializador con base en el avalúo comercial por valor de \$1.195.280.000

Por lo anterior, y de acuerdo a la pregunta respecto de por qué no se han entregado el Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina, los inmuebles de propiedad de la sociedad INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES MIRAMAR EN LIQUIDACIÓN, es preciso señalar que por ser una sociedad en liquidación voluntaria independientemente la misma se encuentre liberada en un proceso de extinción de dominio, debe enfocarse la gestión única y exclusivamente a los actos necesarios para la inmediata liquidación, en primer lugar para integrar la masa liquidatoria con la cual se realiza el pago del pasivo mismo de acuerdo a la prestación legal de pagos y cancelar la matrícula, por lo cual, no es viable entregar a la Gobernación de San Andrés dichos inmuebles hasta tanto no se produzca el cierre definitivo del proceso liquidatorio de la sociedad y se determine que luego de cubierto el pasivo reconocido, se encuentran remanentes sociales que pueden ser entregados a FRISCO.

¿Cuál ha sido el destino de los más de 30 millones de Dólares incautados en efectivo a las lanchas rápidas al servicio del narcotráfico y que después de cumplir el procedimiento ante el departamento el Tesoro de los EEUU, son devueltos a Colombia para su disposición? Favor anexar informes de la Armada Nacional, Fiscalía y Banco de la República.

Sobre el particular se informa que de conformidad con el parágrafo 2 del artículo 88, esta sociedad como administradora del FRISCO es el secuestrador de los bienes sobre los que se decretan medidas cautelares en procesos de extinción de dominio, razón por la cual recibe los bienes entregados por parte de la Fiscalía General de la Nación, sin que la sea suministrada información relacionada con el proceso de extinción del que hacen parte o los decretados dentro de esta.

En virtud de lo anterior, como se mencionó en la respuesta a la primera inquietud, esta sociedad recibió de la DNE la suma de USD 3.471.345. En diligencias de incautación en el Departamento de San Andrés, SAE ha recibido USD 6.356.005 como se relaciona a continuación:

Table with 4 columns: DIVISAS RECIBIDAS, TIPO MONEDA, VALOR, VBL MONETIZADO, PENDIENTE MONETIZACIÓN

Por lo anterior, se ha manifestado reiteradamente su proceso la información con el fin de determinar el destino dado a esos activos por parte de la Dirección Nacional de Estupeficientes.

Dirección General Calle 536 No. 13 - 47 - PBX 7431444 Bogotá, Calle 56 No. 13 - 11 Piso 3 - PBX 7431444

32

118

33

120

respetuosamente se solicita se otorgue más información con el fin de determinar a qué activos hace referencia en su solicitud.

8. "Cuál es el activo por el cual los recursos recaudados por concepto de explotación de bienes incautados y/o extintos no son remitidos al Departamento de Archipiélago dentro del término establecido en la Ley 915 de 2014."

Al respecto se precisa indicar que de conformidad con el artículo 218 de la Ley 1708 de 2014, la Ley 753 de 2002, a excepción del artículo 16, está expresamente derogada y en consecuencia el artículo 70 de la Ley 915 de 2014 que hacía expresa remisión al artículo 23 de la Ley 753 de 2002 está igualmente derogado.

Actualmente es el artículo 22 de la Ley 1849 de 2017 que modificó la Ley 1708 de 2014, regula la destinación a San Andrés, estableciendo que la autorización de asignación definitiva la autoriza el comité tripartito integrado por un representante del Presidente de la República, el Ministro de Hacienda y Crédito Público y el Ministro de Justicia y del Derecho, de que trata el artículo 2.5.5.5.4 del Decreto 1068 de 2015, de conformidad con el artículo 2.5.5.11.3 del mismo decreto.

En consecuencia, a la luz del artículo 91 de la Ley 1708 de 2014, no existe término establecido para asignar los bienes extintos al Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina

No sobra aclarar que la SAE desde que administra en FRISCO ha mantenido relación permanente con la Gobernación para viabilizar la entrega de los activos extintos y determinar la suerte de los activos en proceso entregados en destinación provisional

Cuestionario Z

"I. ¿Cuál es el sistema empleado por la SAE para la selección de Depositarios? ¿Cuál es el sistema de remuneración de los mismos?"

Con respecto al sistema empleado por SAE para la selección de los depositarios me permito indicar que en respuesta al numeral 4 del Cuestionario F se describió este procedimiento, dándose por aludido el interrogante.

Frente al a la remuneración de los depositarios se informa que a través de la resolución 1361 del 12 de diciembre de 2015, esta Sociedad adoptó la metodología para el pago de los honorarios de depositarios provisionales así:

• Depositarios Provisionales de Bienes Inmuebles

Dirección General: Calle 93B No. 13-47 - PBX 7431444 Bogotá: Calle 96 No. 13-11 Piso 3 - PBX 7431444 Cali: Carrera 3 No. 12-40 Piso 12 Centro Financiero La Esfera - PBX 4993798 Medellín: Carrera 43A No. 14-27 Of. 301 Edificio Colinas del Poblado - Tel. 6042132 Barranquilla: Carrera 54 No. 72-80 Local 19-20 Centro Ejecutivo - Tel. 3855089 Línea Gratuita Nacional: 01 8000 111912 - www.seaeees.gov.co

En el caso de los bienes productivos los honorarios mensuales serán equivalentes al 5% de los ingresos brutos mensuales generados en la administración de cada uno de los inmuebles entregados al depositario.

El pago se realiza una vez se reciben los ingresos provenientes de las gestiones de administración, previa presentación de la respectiva factura, y aprobación del informe de gestión por parte de esta Sociedad

• Depositarios Provisionales de Bienes Muebles

En el caso de los bienes muebles productivos serán del 20% de los ingresos netos generados por la administración de los bienes entregados en depósito provisional.

• Depositarios Provisionales de Sociedades Activas

Teniendo en cuenta la diversidad en sectores económicos, tamaño de sus activos y operatividad de las sociedades para la fijación de los honorarios de los depositarios de sociedades y/o establecimientos de comercio productivos se establecieron los siguientes escenarios:

1. Sociedades y establecimientos de comercio con utilidad neta positiva

La remuneración estará conformada por un componente fijo más uno variable, y se pagaran con cargo a la productividad de las sociedades y establecimientos de comercio objeto del depósito provisional.

El componente fijo oscila entre 2 y 10 S.M.M.L.V., dependiendo del tamaño de la sociedad por el nivel de sus activos y/o ingresos así:

Table with 3 columns: N°, DESDE, HASTA, HONORARIOS MENSUALES EN S.M.M.L.V. Rows range from 1 to 12 with increasing value ranges and corresponding honorarios.

Dirección General: Calle 93B No. 13-47 - PBX 7431444 Bogotá: Calle 96 No. 13-11 Piso 3 - PBX 7431444 Cali: Carrera 3 No. 12-40 Piso 12 Centro Financiero La Esfera - PBX 4993798 Medellín: Carrera 43A No. 14-27 Of. 301 Edificio Colinas del Poblado - Tel. 6042132 Barranquilla: Carrera 54 No. 72-80 Local 19-20 Centro Ejecutivo - Tel. 3855089 Línea Gratuita Nacional: 01 8000 111912 - www.seaeees.gov.co

Table with 4 columns: N°, DESDE, HASTA, HONORARIOS MENSUALES EN S.M.M.L.V. Rows range from 13 to 24 with increasing value ranges and corresponding honorarios.

El componente variable, equivale al 8% de la utilidad neta mensual.

2. Sociedades y establecimientos de comercio con esquemas de remuneración de la operación del negocio

La remuneración está conformada por un componente fijo que oscila entre 2 y 10 S.M.M.L.V., dependiendo del tamaño de la sociedad por el nivel de sus activos y/o ingresos, y se pagaran con cargo a la productividad de las sociedades y establecimientos de comercio objeto del depósito provisional, conforme a la tabla señalada en el ítem anterior. No se reconocerá el componente variable.

3. Sociedades que no presentan utilidad neta

Los honorarios corresponden a un fijo, que dependerá del tamaño de la sociedad así:

Table with 3 columns: CATEGORIAS, ACTIVOS EN S.M.M.L.V., HONORARIOS MENSUALES. Categories A, B, and C with corresponding asset ranges and honorarios.

Los depositarios deberán presentar un plan de acción medible, con respecto al cual se evaluará el cumplimiento de metas para volver productiva la sociedad. Los honorarios se pagaran con cargo a la productividad de las sociedades objeto del depósito provisional.

Dirección General: Calle 93B No. 13-47 - PBX 7431444 Bogotá: Calle 96 No. 13-11 Piso 3 - PBX 7431444 Cali: Carrera 3 No. 12-40 Piso 12 Centro Financiero La Esfera - PBX 4993798 Medellín: Carrera 43A No. 14-27 Of. 301 Edificio Colinas del Poblado - Tel. 6042132 Barranquilla: Carrera 54 No. 72-80 Local 19-20 Centro Ejecutivo - Tel. 3855089 Línea Gratuita Nacional: 01 8000 111912 - www.seaeees.gov.co

Se podrá asignar un grupo de sociedades que se encuentren en situación similar, caso en el cual, se asignará la remuneración de aquella que se encuentre en la mayor categoría.

La remuneración por cada sociedad, sumado el componente fijo más el componente variable no podrá superar los 25 S.M.M.L.V.

Los honorarios que se generen para los depositarios cuyas sociedades no posean flujo de caja suficiente, serán de 2 S.M.M.L.V., y se pagaran con cargo a los recursos del FRISCO. Únicamente durante el período del diagnóstico inicial, que equivale a dos meses. Dicho pago se generará una vez aprobado el diagnóstico inicial por cumplir con los estándares de calidad exigidos.

4. Sociedades en liquidación

Para fijar honorarios se tuvo en cuenta los lineamientos del Decreto 952 de 2009, bajo el cual se regula los honorarios reconocidos en liquidaciones forzosas, la metodología contempla distintas variables, entre ellas, porcentajes de acuerdo con el tamaño de la sociedad, complejidad de la sociedad, la calidad del liquidador y el número de trabajadores.

El porcentaje de acuerdo al puntaje obtenido:

Table with 2 columns: PUNTOS, PORCENTAJE. Ranges from 0-39 to 90-100 with corresponding percentages from 1% to 6%.

Los criterios para determinar el puntaje son:

- Tamaño de la sociedad
• Complejidad
• Calidad del liquidador

Tamaño de la Sociedad: Se compone de las variables referentes activos, establecimientos de comercio y empleados, según se detalla a continuación.

Dirección General: Calle 93B No. 13-47 - PBX 7431444 Bogotá: Calle 96 No. 13-11 Piso 3 - PBX 7431444 Cali: Carrera 3 No. 12-40 Piso 12 Centro Financiero La Esfera - PBX 4993798 Medellín: Carrera 43A No. 14-27 Of. 301 Edificio Colinas del Poblado - Tel. 6042132 Barranquilla: Carrera 54 No. 72-80 Local 19-20 Centro Ejecutivo - Tel. 3855089 Línea Gratuita Nacional: 01 8000 111912 - www.seaeees.gov.co

S E  
MINISTERIO DE HACIENDA GOBIERNO DE COLOMBIA

Página 26 de 38

Continuación

✓ **Activos:**

CATEGORIA	RANGOS	PUNTOS
A	45.000 SMMLV en adelante	20
B	Desde 10.001 SMMLV hasta 45.000 SMMLV	15
C	Hasta 10.000 SMMLV	10

✓ Establecimientos de comercio o sazonales: 5 puntos. Se asignarán 5 puntos si la sociedad tiene establecimientos de comercio en funcionamiento.

✓ Empleados: 5 puntos. La asignación de puntaje se hará en función del número de empleador de la sociedad, como se describe en el siguiente cuadro:

NUMERO DE TRABAJADORES	PUNTOS
Igual o más de 300	5
Igual o más de 101 y menor de 300	3
Igual o menor de 100	1

**Complejidad de la Sociedad:** Se ponderará la ubicación de la sociedad y/o activos, la existencia de información financiera y la clasificación de los pasivos:

COMPLEJIDAD DE LA SOCIEDAD	PUNTOS
Ubicación de la sociedad y/o activos sociales	20
Información financiera	10
Pasivos	30

**Calidad del liquidador (Sociedades liquidadas):** sin exceder de 10 puntos,

CATEGORIA	PUNTOS POR CADA SOCIEDAD
A	1
B	0,5
C	0,25

Dirección General: Calle 100 No. 13 - 47 - PBX 7431444  
 Bogotá, Calle 90 No. 13 - 11 Piso 3 - PBX 7431444  
 Cali, Carrera 3 No. 12 - 40 Piso 12 Centro Financiero La Esfera - PBX 4853758  
 Medellín, Carrera 43A No. 14-27 Of. 901 Edificio Colinas del Poblado - Tel. 6040132  
 Barranquilla, Carrera 54 No. 72-80 Local 19-20 Centro Ejecutivo I - Tel. 3855289  
 Línea Gratuita Nacional: 01 8000 111612 - [www.arsena.gov.co](http://www.arsena.gov.co)

S E  
MINISTERIO DE HACIENDA GOBIERNO DE COLOMBIA

Página 27 de 38

Continuación

Los honorarios así calculados, se cancelarán en tres pagos de la siguiente forma:

- Aprobación del inventario del patrimonio social el 10% del valor total de los honorarios una vez presentado y aprobado el inventario de activos y pasivos de la sociedad en liquidación.
- Venta de los activos de la sociedad: el 30% del valor total de los honorarios fijos una vez se realice la venta de los activos sociales. En caso que no sea legalmente posible la venta de los activos, el pago se efectuará una vez finalice la etapa de cancelación del pasivo externo.
- Rendición final de cuentas: el 60% del valor total de los honorarios fijos con la rendición de cuentas.

Para la fijación de honorarios de liquidadores de sociedades que nunca ejercieron su objeto social o que los activos no pueden ser realizables, se fijará un valor de 20 SMMLV, dentro de los cuales se entenderán incluidos todos los impuestos que se generen con ocasión a dichos honorarios. El pago de los impuestos y demás obligaciones que se deben cumplir en relación con estos, estarán a cargo del liquidador o SAE con apoderado en casos de sociedades de papel.

Dentro del valor de los honorarios se entenderán incluidos todos los impuestos que se generen con ocasión de dichos honorarios. El pago de los impuestos y las demás obligaciones que se deben cumplir en relación con estos, estarán a cargo del liquidador.

Adicional o lo anterior, se informa que la Sociedad de Activos Especiales S.A.S., a través de la resolución 253 del 20 de abril de 2016, adoptó el modelo de pagos por gestión a Depositarios por la administración de Inmuebles del FRISCO.

Los pagos por gestiones se describen a continuación:

- Estimado de Renta:**  
El estimado de renta es el valor que se debe pagar en el mercado por concepto de canon de arrendamiento de un inmueble.  
El pago por gestión del estimado de renta de un inmueble está sujeto a resultado y será equivalente al 20% de un (1) canon de arrendamiento sin exceder 2,5 SMMLV.  
El pago se efectuará por una sola vez al momento en que se reciba el recaudo del primer canon de arrendamiento y podrá acumularse con otros pagos por gestión efectuados sobre el mismo inmueble, previa presentación de la respectiva factura, aprobación, soportes y correspondiente informe de gestión.
- Legalización de ocupante legal:**  
Dirección General: Calle 100 No. 13 - 47 - PBX 7431444  
Bogotá, Calle 90 No. 13 - 11 Piso 3 - PBX 7431444  
Cali, Carrera 3 No. 12 - 40 Piso 12 Centro Financiero La Esfera - PBX 4853758  
Medellín, Carrera 43A No. 14-27 Of. 901 Edificio Colinas del Poblado - Tel. 6040132  
Barranquilla, Carrera 54 No. 72-80 Local 19-20 Centro Ejecutivo I - Tel. 3855289  
Línea Gratuita Nacional: 01 8000 111612 - [www.arsena.gov.co](http://www.arsena.gov.co)

126

S E  
MINISTERIO DE HACIENDA GOBIERNO DE COLOMBIA

Página 28 de 38

Continuación

Consiste en la gestión de aquellos bienes que tienen ocupaciones ilegales tendientes a la formalización de los ocupantes a través de la celebración de un contrato de arrendamiento.

El pago está sujeto a resultado y será equivalente al 50% de un (1) canon de arrendamiento, sin exceder 5 SMMLV en inmuebles urbanos y 10 SMMLV en rurales y podrá acumularse con otros pagos por gestión efectuados sobre el mismo inmueble. El pago se realizará por una sola vez, únicamente en el momento en el que se reciba el recaudo del primer canon de arrendamiento.

Estos pagos solamente se aceptarán por hechos de ocupación ilegal que no fueron generados durante su designación y administración del bien como depositario.

El pago se efectuará previa presentación de la respectiva factura, aprobación, soportes y correspondiente informe de gestión.

**3. De Desalojos:**  
Consiste en la gestión tendiente a la recuperación material de un bien que fue tomado de manera ilegítima evitando que aquellos que han procedido en contra de la ley obtengan un provecho injustificado con su acción.  
Las gestiones que deberá adelantar el depositario provisional para obtener el derecho al pago, entre otras deberán ser las siguientes:

- Elaboración y documentación de la ficha técnica del inmueble.
- Acto de visita del inmueble.
- Elaboración de la solicitud de desalojo debidamente documentada.
- Gestión para la fijación de fecha de desalojo ante las autoridades pertinentes.
- Acompañamiento a la diligencia de desalojo.

El pago de la gestión está sujeto a resultado y será equivalente al 100% de un (1) canon de arrendamiento sin exceder 5 SMMLV en inmuebles urbanos y 10 SMMLV en rurales y podrá acumularse con otros pagos por gestión efectuados sobre el mismo inmueble. El pago se realizará por una sola vez, únicamente, en el momento en el que se reciba el recaudo del primer canon de arrendamiento.

Estos pagos solamente se aceptarán por hechos de ocupación ilegal que no fueron generados durante su designación y administración del bien como depositario.

El pago se efectuará previa presentación de la respectiva factura, aprobación, soportes y correspondiente informe de gestión requerido.

**4. De productividad de activos:**  
Es el valor a pagar por la electricidad en el arrendamiento de un inmueble dentro de un periodo de tiempo

Dirección General: Calle 100 No. 13 - 47 - PBX 7431444  
 Bogotá, Calle 90 No. 13 - 11 Piso 3 - PBX 7431444  
 Cali, Carrera 3 No. 12 - 40 Piso 12 Centro Financiero La Esfera - PBX 4853758  
 Medellín, Carrera 43A No. 14-27 Of. 901 Edificio Colinas del Poblado - Tel. 6040132  
 Barranquilla, Carrera 54 No. 72-80 Local 19-20 Centro Ejecutivo I - Tel. 3855289  
 Línea Gratuita Nacional: 01 8000 111612 - [www.arsena.gov.co](http://www.arsena.gov.co)

S E  
MINISTERIO DE HACIENDA GOBIERNO DE COLOMBIA

Página 29 de 38

Continuación

El pago de la gestión está sujeto a resultado y será equivalente a un porcentaje del primer canon mensual del contrato de arrendamiento celebrado, solamente si el contrato se suscribe dentro del periodo establecido, contado a partir del acta de entrega del inmueble. Según los términos establecidos en el siguiente cuadro:

DÍAS	PORCENTAJES
Entre el día 0 y el día 90	50% del valor de un canon mensual
Entre el día 91 y el día 180	25% del valor de un canon mensual

El pago se realizará por una sola vez, únicamente, en el momento en el que se reciba el recaudo del primer canon de arrendamiento y podrá acumularse con otros pagos por gestión efectuados sobre el mismo inmueble.

El pago se efectuará previa presentación de la respectiva factura, aprobación, soportes y correspondiente informe de gestión requerido.

**2. ¿Cuál es el sistema de evaluación de los Depositarios...? y con qué frecuencia se realiza dicha evaluación??**  
Al respecto, me permito dar respuesta de acuerdo con los flujogramas de activos de inmuebles:

- Inmuebles:**  
El control y evaluación de los depositarios se realiza mediante la revisión mensual de los informes de gestión presentados por parte de los mismos en el formato definido por la Gerencia de Bienes Inmuebles, dentro de este, se cuenta con una relación de los bienes asignados, el estado de productividad o improductividad, el recaudo generado y trasladado, el cumplimiento de las obligaciones frente a pago de impuestos y administraciones y las solicitudes de reparaciones, obras y mantenimientos - RCM, estimados de renta y desalojos requeridos por el depositario. Una vez consolidada esta información, se valida y en caso de anotar inconsistencias se requieren las aclaraciones pertinentes o de presentarse incumplimientos frente a las obligaciones establecidas en la metodología de administración de bienes se solicita la remoción del respectivo depositario.  
Ahora bien, la Gerencia de Bienes Inmuebles, con el apoyo de la Oficina de Planeación y la Gerencia de Gestión de la Información, identifica la necesidad de automatizar el control y seguimiento de la gestión de los depositarios, por lo que se incluyó en los requerimientos y diseños priorizados en Matrix - Inmuebles, en el módulo que permite medir la gestión de los depositarios.

Dirección General: Calle 100 No. 13 - 47 - PBX 7431444  
 Bogotá, Calle 90 No. 13 - 11 Piso 3 - PBX 7431444  
 Cali, Carrera 3 No. 12 - 40 Piso 12 Centro Financiero La Esfera - PBX 4853758  
 Medellín, Carrera 43A No. 14-27 Of. 901 Edificio Colinas del Poblado - Tel. 6040132  
 Barranquilla, Carrera 54 No. 72-80 Local 19-20 Centro Ejecutivo I - Tel. 3855289  
 Línea Gratuita Nacional: 01 8000 111612 - [www.arsena.gov.co](http://www.arsena.gov.co)

128

Página 30 de 38

S E MINHACIENDA GOBIERNO DE COLOMBIA

Este módulo busca con base en criterios objetivos establecer el desempeño de la actividad del depositario, a partir de un modelo de SCORING en donde mediante la identificación de unos indicadores de gestión de cada uno de los activos asignados, se mide la gestión realizada en el periodo de medición establecido, permitiendo contar con información para la toma de decisiones en la remoción o continuación de los depositarios provisionales en el registro.

Lo anterior, con base en el siguiente esquema de evaluación:

A partir de este esquema se definen los criterios de medición así:

Obligaciones por controlar	Procedimiento asociado	Criterio de Medición	Cuando se mide
1. Coordinar la inspección de los bienes objeto de depósito, cuando el administrador del FRISCO, o la autoridad competente así lo requiera.	Protocolo de Visitas	Semestral para inmuebles productivos. Para bienes no productivos se realizará bimestralmente	Semestral para inmuebles productivos. Para bienes no productivos se realizará bimestralmente
2. Velar porque se realicen las reparaciones localivas, aseo y mantenimiento necesarios para la conservación de los bienes, de conformidad a los lineamientos que	ROM	Según el estado físico	Cuando se cuente con el estado físico en diagnóstico con criterio malo

Dirección General: Calle 93B No. 13-47 - PBX 7431444  
 Bogotá, Calle 98 No. 13 - 11 Piso 3 - PBX 7431444  
 Cali, Carrera 3 No. 12 - 40 Piso 12 Centro Financiero La Ermita - PBX 4893758  
 Medellín, Carrera 43A No. 14-27 Of. 901 Edificio Colinas del Poblado - Tel. 8040132  
 Barranquilla, Carrera 54 No. 72-80 Local 19-20 Centro Ejecutivo I - Tel. 3855999  
 Línea Gratuita Nacional: 01 8000 111912 - [asesoria@seesae.gov.co](mailto:asesoria@seesae.gov.co) - [www.seesae.gov.co](http://www.seesae.gov.co)

Página 31 de 38

S E MINHACIENDA GOBIERNO DE COLOMBIA

Obligaciones por controlar	Procedimiento asociado	Criterio de Medición	Cuando se mide
3. Presentar dentro del término de 30 días hábiles posteriores a la suscripción del acta de entrega un diagnóstico de los activos asignados, de acuerdo al formato establecido por la Sociedad de Activos Especiales (S.A.S), detallando el estado físico, tributario, administrativo, financiero y jurídico de los bienes con el fin de Actualizar la información en el Sistema y/o establecer los gravámenes que recaen sobre los mismos al momento de la sucesión.	Diagnóstico de inmuebles	Una vez por cada activo, la entrega	Una vez, 30 días después de cada activo, la entrega
4. Realizar los gestiones de promoción tendientes a generar productividad de los activos. La gestión realizada deberá ser reportada a la Sociedad de Activos Especiales SAS para su evaluación y así determinar si se le realicen los activos que reporte como improductivo durante tres meses seguidos.	Procedimiento promoción y negociación de bienes inmuebles	Según el estado de ocupación	Cuando se cuente con activos desocupados
5. Gestión de ocupados	Legalizaciones y desalojos	Según el estado de ocupación	Cuando se cuente con activos con ocupación legal

A través de los siguientes indicadores, según cada obligación que corresponde al 100%:

**1. Visitas**

1. Visitas: Identifique el estado de ocupación del activo.  
 2. Verifique

X= Contador de días desde la fecha de la última visita o fecha de entrega hasta la fecha actual  
 a. Calificación (Cumplir=1): Si activo productivo y x <=6 meses o Si activo improductivo y x <=2 meses  
 b. a. Calificación (no Cumplir=0): Si activo productivo y x >6 meses o Si activo improductivo y x >2 meses

Dirección General: Calle 93B No. 13-47 - PBX 7431444  
 Bogotá, Calle 98 No. 13 - 11 Piso 3 - PBX 7431444  
 Cali, Carrera 3 No. 12 - 40 Piso 12 Centro Financiero La Ermita - PBX 4893758  
 Medellín, Carrera 43A No. 14-27 Of. 301 Edificio Colinas del Poblado - Tel. 8040132  
 Barranquilla, Carrera 54 No. 72-80 Local 19-20 Centro Ejecutivo I - Tel. 3855999  
 Línea Gratuita Nacional: 01 8000 111912 - [asesoria@seesae.gov.co](mailto:asesoria@seesae.gov.co) - [www.seesae.gov.co](http://www.seesae.gov.co)

Página 32 de 38

S E MINHACIENDA GOBIERNO DE COLOMBIA

Continúa

**Formula:**  
 Sumatoria de cumple/ cantidad de activos asignados

**2. ROM**

1. Identifique el estado de físico de los activos del diagnóstico (Mal estado)  
 2. X= Sumatoria de número de activos con mal estado identificado (Si la sumatoria es menor que cero no continúa)

**Formula:**  
 Número de activos con solicitudes de ROM/X

**3. Diagnóstico**

1. Identifique si el activo tiene diagnóstico cargado (si cuenta con diagnóstico finaliza)  
 2. Verifique

X= Contador de días desde la fecha de entrega del activo hasta la fecha actual  
 a. Calificación (Cumplir=1): Si x <=1 mes  
 b. Calificación (no Cumplir=0): Si x > 1 mes

**Formula:**  
 x/ número de activos con diagnóstico pendiente

**3. Promociones**

1. Identifique

W= suma de los activos con estado de ocupación desocupados y con estimado de renta aprobado  
 Si w=0 finaliza

2. Verifique

X= número de citas efectuadas; cuente solo una por activo en el periodo de evaluación

**Formula:**  
 x/w

**4. Gestión de ocupados**

Número de Legalizaciones Gestionadas + Solicitudes de Desalojo Gestionadas  
 Número de UE con ocupación ilegal

En cuanto a los indicadores se definen los siguientes indicadores:

Dirección General: Calle 20B No. 12 - 47 - PBX 7431444  
 Bogotá, Calle 98 No. 13 - 11 Piso 3 - PBX 7431444  
 Cali, Carrera 3 No. 12 - 40 Piso 12 Centro Financiero La Ermita - PBX 4893758  
 Medellín, Carrera 43A No. 14-27 Of. 901 Edificio Colinas del Poblado - Tel. 8040132  
 Barranquilla, Carrera 54 No. 72-80 Local 19-20 Centro Ejecutivo I - Tel. 3855999  
 Línea Gratuita Nacional: 01 8000 111912 - [asesoria@seesae.gov.co](mailto:asesoria@seesae.gov.co) - [www.seesae.gov.co](http://www.seesae.gov.co)

Página 33 de 38

S E MINHACIENDA GOBIERNO DE COLOMBIA

Continúa

**a. Productividad**

Cantidad de Unidades Económicas Arrendadas  
 Cantidad de Unidades Económicas Susceptibles de Arrendamiento \*

\* Susceptibles hace relación a las unidades económicas que tengan estimado de renta aprobado

**b. Rentabilidad**

Sumatoria del Ingreso recibido en el periodo de medición por UE - Gastos asociados en el periodo por UE  
 Sumatoria de los canones de arrendamiento asignados o Sumatoria de Estimados de Renta Asignados. \*

\* Susceptibles hace relación a las unidades económicas que tengan contrato de arrendamiento aprobado estimado de renta aprobado

**c. Cartera**

Porcentaje equivalente	Contratos al día	Proporción de contratos en mora de 60 días
50%	100% > 90%	100% > 80%
40%	90% > 80%	80% > 60%
30%	80% > 60%	60% > 50%
20%	60% > 50%	50% > 40%
10%	< 50%	< 40%

Este desarrollo se encuentra en etapa de pruebas, motivo por el cual se espera que para el mes de septiembre se corra la primera evaluación de los depositarios de manera automática.

Dirección General: Calle 93B No. 13-47 - PBX 7431444  
 Bogotá, Calle 98 No. 13 - 11 Piso 3 - PBX 7431444  
 Cali, Carrera 3 No. 12 - 40 Piso 12 Centro Financiero La Ermita - PBX 4893758  
 Medellín, Carrera 43A No. 14-27 Of. 901 Edificio Colinas del Poblado - Tel. 8040132  
 Barranquilla, Carrera 54 No. 72-80 Local 19-20 Centro Ejecutivo I - Tel. 3855999  
 Línea Gratuita Nacional: 01 8000 111912 - [asesoria@seesae.gov.co](mailto:asesoria@seesae.gov.co) - [www.seesae.gov.co](http://www.seesae.gov.co)

Sociedades en Liquidación

La Gerencia de Sociedades en Liquidación, realiza seguimiento y control a los depositarios con funciones de liquidador mediante la aplicación de los siguientes mecanismos, los cuales están acopiados en los procedimientos que para ello se encuentran establecidos.

Se realizan asambleas ordinarias y extraordinarias para las sociedades en liquidación administradas por SAE y cuyo capital social se encuentra 100% extinto a favor del estado o 100% en proceso de extinción de dominio.

Durante la vigencia se realizan capacitaciones a los depositarios con el fin de mantenerlos actualizados respecto a los instrumentos que implementa SAE.

Se realizan mensualmente mesas de trabajo entre los depositarios y los funcionarios de esta Gerencia con el fin de efectuar seguimiento de manera directa al depositado, ese sentido en el curso del año se han realizado mesas de trabajo con las sociedades que presentan inconvenientes en el cargue de información en el portal de depositarios.

Presentación de informes de gestión y financieros mensuales; en este sentido los depositarios están obligados a presentar de manera mensual los informes de gestión, contables, financieros, de uso y estado, ingresos y gastos según la naturaleza de bien. Por lo que con el fin de facilitar el seguimiento, control y validación de la información se implementó la herramienta tecnológica denominada "PORTAL DE DEPOSITARIOS".

Se realiza seguimiento al avance del proceso liquidatorio de acuerdo con lo establecido en la Metodología de Administración de SAE aplicando los indicadores establecidos en el numeral 5.2.4, un especial el literal 3 Indicadores de cumplimiento, de eficiencia y eficacia para la tipología de sociedades en liquidación, para ello se diseñó un formato de avance del proceso liquidatorio, esto es el cumplimiento a las etapas del proceso liquidatorio, las cuales indican el nivel de avance y efectividad de los depositarios, este formato debe ser cargado en el "Portal de Depositarios" para ser revisado y aprobado por la Gerencia.

Sociedades Activas

Respecto del seguimiento, control, supervisión y evaluación a la gestión de los Depositarios Provisionales, es preciso indicar que este proceso se realiza a través de las siguientes actividades:

ii Informes Mensuales de Gestión.

El Decreto 2136 del 4 de noviembre de 2015 en su artículo 2.5.5.6. Obligaciones de los depositarios provisionales señala: "A los depositarios provisionales les serán exigibles las obligaciones contenidas en la metodología de Administración del FRISCO, dentro de las cuales deberán incluirse como mínimo las siguientes:

Dirección General: Calle 938 No. 13 - 47 - PBX 7431444
Bogotá, Calle 93 No. 13 - 11 Piso 3 - PBX 7431444
Cali: Carrera 3 No. 12 - 40 Piso 12 Centro Financiero La Esfera - PBX 4893768
Medellín: Carrera 43A No. 14-27 Of. 501 Edificio Colinas del Prado - Tel. 6549132
Barranquilla: Carrera 54 No. 73-80 Local 15-20 Centro Educativo I - Tel. 3835389
Línea Gratuita Nacional: 01 8000 111612 - www.saeas.gov.co

Numeral 5. "Rendir informes mensuales de gestión, contables, financieros, de uso y estado, ingresos o gastos, según la naturaleza del bien y relacionados con su administración"

Dado lo anterior, la Gerencia de Sociedades Activas solicita mensualmente a los depositarios provisionales el cumplimiento de dicha obligación. Es decir, los depositarios provisionales presentan el informe de gestión con la información financiera, jurídica y contable, así:

- I. Gestión Administrativa y jurídica en el periodo: El depositario provisional conforme a los lineamientos impartidos por la Gerencia de Sociedades Activas, debe presentar el informe de los siguientes requisitos:
a. El depositario provisional debe presentar en su informe de gestión un análisis detallado de los resultados económicos del ejercicio contable y acontecimientos más relevantes.
b. Presentación de la sociedad: Razón social, clase de sociedad, NIT, matrícula mercantil, vigencia de la sociedad de acuerdo con los estatutos e inscripción en la Cámara de Comercio del domicilio de la sociedad, establecimientos de comercio matriculados, objeto social y los antecedentes con la aplicación de la causal por la cual la sociedad se encuentra inmersa en un proceso de extinción de dominio.
c. Aspecto laboral: Información de la situación actual de los trabajadores, contratos laborales, cumplimiento de las normas relacionados con la seguridad social, entre otros.
d. Aspecto Jurídico: Relación detallada de todos los procesos judiciales a favor o en contra de la sociedad administrada.
e. Estado Tributario: Relación de los impuestos a cargo de la sociedad administrada.
f. Derechos de autor y propiedad intelectual: En concordancia con la Ley 663 de 2000, disposiciones de la Ley 23 de 1992, Ley 44 de 1993, Decreto 1350 de 1993 y demás normas que protegen la propiedad intelectual en Colombia.
g. Operaciones celebradas con los socios: El depositario provisional, debe informar a la fecha de los informes, ha realizado alguna operación con los socios afectados por el proceso de extinción de dominio, toda vez que esta situación se encuentra prohibida.
II. Evolución predecible de la Sociedad: El depositario provisional presenta en su informe de gestión al final del ejercicio contable, los lineamientos y planes de acción que está realizando y aquellos a realizar durante el siguiente año para mantener productiva y generadora de empleo la sociedad administrada. De igual manera, presenta al presupuesto anual, en cumplimiento a las instrucciones emitidas por la Gerencia de Sociedades Activas.

Dirección General: Calle 938 No. 13 - 47 - PBX 7431444
Bogotá, Calle 93 No. 13 - 11 Piso 3 - PBX 7431444
Cali: Carrera 3 No. 12 - 40 Piso 12 Centro Financiero La Esfera - PBX 4893768
Medellín: Carrera 43A No. 14-27 Of. 501 Edificio Colinas del Prado - Tel. 6549132
Barranquilla: Carrera 54 No. 73-80 Local 15-20 Centro Educativo I - Tel. 3835389
Línea Gratuita Nacional: 01 8000 111612 - www.saeas.gov.co

2. Información Contable y financiera: Es obligación del depositario provisional presentar los estados financieros intermedios de forma mensual como son:

- Estado de situación financiera bajo NIIF
- Estado de resultados integrales
- Notas a los Estados Financieros
- Y anualmente: Estado de Flujo de Efectivo y Estado de cambios en el patrimonio

Toda la información anterior es radicada por los depositarios provisionales ante la Sociedad de Activos Especiales SAE S.A.S mediante el aplicativo tecnológico ZEUS.

Desde el aplicativo y por reparto dichos documentos son entregados a tres funcionarios profesionales de la Sociedad de Activos Especiales SAE S.A.S. Jurídico, contable y financiero, quienes son los responsables de llevar a cabo la revisión, seguimiento, control, supervisión y evaluación de la gestión de los depositarios.

Al hacer la revisión de la información y dependiendo de los hallazgos, se genera una gestión a los informes, bien sea en tema contable, jurídico o financiero, mediante un oficio que se envía al depositario para subsanar o ampliar los informes y si se presenta la situación o circunstancia, deben allegar el plan de acción para prevenir situaciones que conlleven a obtener resultados negativos en el futuro.

Es importante señalar que desde el mes de noviembre de 2017 la Sociedad de Activos Especiales, puso a disposición de los depositarios provisionales el Portal de Depositarios de Sociedades - aplicativo MATRIX, herramienta tecnológica que permite el cargue masivo de los informes mensuales de las sociedades administradas por los depositarios provisionales.

Dicho aplicativo permite que desde la Gerencia de Sociedades Activas se revise la información registrada por los depositarios provisionales, lo que conlleva con una validación final de los mismos.

Si se llega a presentar el caso que los depositarios provisionales no aporten la información financiera acorde a los lineamientos establecidos por la gerencia, se envía a un estado de subsecuente, y solo cuando se corra dicha circunstancia podrá validarse nuevamente.

b. Realización de Asambleas

La Asamblea General de Accionistas constituye el escenario legal pertinente en el cual, conforme lo establecido en el Código de Comercio (artículo 422), se discute la realidad jurídica, financiera y contable de la compañía, se debate el plan de negocios de esta, se determinan sus derechos y se consideran las cuentas y balances del último ejercicio.

c. Mesas de Trabajo, Capacitaciones y Lineamientos

Dirección General: Calle 938 No. 13 - 47 - PBX 7431444
Bogotá, Calle 93 No. 13 - 11 Piso 3 - PBX 7431444
Cali: Carrera 3 No. 12 - 40 Piso 12 Centro Financiero La Esfera - PBX 4893768
Medellín: Carrera 43A No. 14-27 Of. 501 Edificio Colinas del Prado - Tel. 6549132
Barranquilla: Carrera 54 No. 73-80 Local 15-20 Centro Educativo I - Tel. 3835389
Línea Gratuita Nacional: 01 8000 111612 - www.saeas.gov.co

CESION PARA ADMINISTRAR EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No. 1 004 de 2004 DEL ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO HOTEL MARAZUL SAN ANDRES RESORT, CELEBRADO ENTRE LA DIRECCION NACIONAL DE ESTUPEFACIENTES EN LIQUIDACION Y HOTELERIA DE CAMERON CON OMNIA S.A. CONTENIDO EN LA ESCRITURA 1579 DEL 23 DE JUNIO DE 2004 DE LA NOTARIA 22 DEL CIRCULO DE BOGOTA

Table with 2 columns: CEDENTE and DNE EN LIQUIDACION, and 2 columns: BENEFICIARIO and FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR S.A. -FIDUCIODEX- adquirente de bienes

Entre los sucesores a saber, DIRECCION NACIONAL DE ESTUPEFACIENTES EN LIQUIDACION, representada en este acto por MARIA MERCEDES PERRY FERREIRA, identificada con cedula de ciudadanía No 20.902.555 de San Juan de Rio seco, Cundinamarca, en calidad de Representante Legal de la, según poder general con representación, otorgado mediante escritura pública 1777 del 7 de octubre de 2011 de la Notaría 20 de Bogotá, por FIDUCIARIA LA PREVISORA S.A. otorgado como Liquidadora, conforme lo establecido en el Decreto 2183 del 02 de septiembre de 2011, adicionado y modificado por los Decretos 4588 del 02 de diciembre de 2011, 319 de 068 07 de febrero de 2012, 1420 de 25 de junio de 2012 y 2177 del 07 de octubre de 2012 y que en adelante se denominará LA CEDENTE y, por la otra MARIO FREDERICO PINEDO MENDEZ, domiciliado en Bogotá D.C., identificado con cédula de ciudadanía No. 19.505.700 expedida en Bogotá D.C., actuando en su calidad de representante legal única y exclusivamente de la FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR S.A. -FIDUCIODEX- para efecto de llevar la vocería y representación del Patrimonio Autónomo FONDO NACIONAL DEL TURISMO -FONTUR, con NIT 900.619.119-9 constituido a través de contrato de fiducia mercantil No 137 del 28 de agosto de 2013 y por tanto, concurriendo única y exclusivamente el patrimonio del citado fiduciario, patrimonio autónomo que en adelante se denominará simplemente EL CESIONARIO; hemos acordado celebrar el presente contrato previas las siguientes:

CONSIDERACIONES

1. MEDIDA CAUTELAR: Que la Unidad Nacional para la Extinción del Delincio de Drogas y Contra el Lavado de Activos de la Dirección Nacional de Fiscalías (Rad. 26925), a través de la resolución de fecha 12 de marzo de 1998, la Dirección Regional de Fiscalías, ordenó la incautación y ocupación de los bienes pertenecientes al señor JESUS AMADO SARRA AGREDO, entre los cuales se encuentra la sociedad CORPORACION TURISTICA HOTEL MARAZUL SAN ANDRES RESORT S.A., identificada con NIT600.225.992, y matrícula mercantil No. 15934, la Sociedad anteriormente identificada es propietaria de los siguientes bienes: a) Predio Cocoplum Bay ubicado en la Via San Luis Kilómetro 4, identificado con matrícula inmobiliaria No. 450.0017551, sobre el cual se encuentra construido el hotel; b) Establecimiento de Comercio "Tiramiz" San Andrés Resort, con matrícula mercantil No. 15935 de San Andrés y Providencia; c) Establecimiento de Comercio Star Blue Night Casino Internacional, con matrícula mercantil No. 15916 de San Andrés y Providencia; d) Establecimiento de Comercio Usocoba Confetti, con matrícula mercantil No. 15917.

2. BIENES Y ELEMENTOS DEL ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO: El establecimiento de comercio HOTEL MARAZUL SAN ANDRES RESORT, objeto del contrato de arrendamiento de encuentra compuesto por los siguientes bienes: a) Establecimiento de Comercio Hotel Marazul San Andrés Resort, con matrícula mercantil No. 15935 de San Andrés y Providencia; b) Predio Cocoplum Bay ubicado en la Via San Luis Kilómetro 4, identificado con matrícula inmobiliaria No. 450.0017551, sobre el cual se encuentra construido el hotel; c) Establecimiento de Comercio Star Blue Night Casino Internacional, con matrícula mercantil No. 15916 de San Andrés y Providencia; d) Establecimiento de Comercio Discosets Confetti, con matrícula mercantil No. 15917 de San Andrés y Providencia; e) Bienes de propiedad de la sociedad Corporación Turística Hotel Marazul San Andrés Resort S.A., identificada con NIT600.225.992.

Calle 53 No. 13 - 27 Bogotá D.C. Colombia Teléfono: 487 80 81 - FAX: 094 94 34 www.dne.gov.co

**CESSION PARA ADMINISTRAR EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No. F 004 de 2004 DEL ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO HOTEL MARAZUL SAN ANDRES RESORT, CELEBRADO ENTRE LA DIRECCION NACIONAL DE ESTUPEFACIENTES EN LIQUIDACION Y HOTELES DECAMERON COLOMBIA S.A CONTENIDO EN LA ESCRITURA 1578 DEL 25 DE JUNIO DE 2004 DE LA NOTARIA 32 DEL CIRCULO DE BOGOTA**

CEDEnte:	DNE EN LIQUIDACION
NIT:	800 317 006 5
CESSIONARIO:	FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR S.A. - FIDUCOLDEX, subsidiaria de esta entidad del Patrimonio Autónomo FONDO NACIONAL DE TURISMO - FONTUR
NIT:	200 645 119 8

**Página 2 de 4**

**3. CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.** Que el día 25 de junio de 2004, la Dirección Nacional de Estupeficientes en Liquidación, en cumplimiento a lo dispuesto en el párrafo 2 del artículo 3 de la Ley 765 de 2002, proveyó a su favor el contrato de arrendamiento No. F 004 de 2004, protocolizado mediante Escritura Pública No. 1578 de fecha veintiocho (28) de junio de 2004 de la Notaría Tercera y dos (2) del Circuito de Bogotá, cuyo objeto fue renovar el contrato de arrendamiento del establecimiento de comercio Hotel Marazul San Andrés Resort, junto con sus bienes que hacen parte de la unidad económica, con la sociedad Hoteles Decameron Colombia S.A. La vigencia del presente contrato fue pactado por un término de 5 años y 15 días renovables en forma automática, contados a partir del 15 de abril de 2004, quedando vigente hasta el 30 de abril de 2009.

Posteriormente el mencionado contrato se renovó de forma automática el día 01 de mayo de 2009, y en consecuencia adquirió vigencia hasta el 15 de mayo de 2014. Así pues, y teniendo en cuenta lo dispuesto en la última cuarta del contrato de arrendamiento No. F 004 de 2004, mediante comunicación No. 004 DE 2004 (SIC), sobre GARANTIA DE CUMPLIMIENTO, permanecieron vigentes las demás cláusulas del mencionado contrato.

**4. CANCELACIÓN DE DOMINIO.** Que el suscrito 7º Panel del Circuito Especializado de Bogotá, mediante sentencia de fecha 15 de julio de 2003, resolvió NO DECLARAR la extinción de dominio sobre los bienes o anteriormente descritos, decisión que fue revocada y reemplazada por el Tribunal Superior del Circuito Judicial de Bogotá Sala Plena, quien mediante sentencia de fecha 27 de octubre de 2004, revocó y anuló la decisión proferida por el 7º Panel y declaró la extinción de dominio así como de los demás derechos reales, principales o accesorios, derivaciones gravámenes y cualquier otra limitación a la disponibilidad si el uso de los bienes realice de extinción de dominio, entre los que se incluyó la Corporación Turística Hotel Marazul S.A. y sus activos sociales, y ordenó la tracción del comercio de estos bienes a favor del Fondo para la Rehabilitación, Inversión Social y Lucha Contra el Crimen Organizado - FRISCO, Fondo que administra la Dirección Nacional de Estupeficientes en Liquidación, providencia que se encuentra debidamente ejecutoriada.

**5. RENOVACIÓN Y VENCIMIENTO.** Que sobre el mencionado contrato se produjo la renovación automática el día primero (01) de mayo de 2009, como consecuencia de la misma su vigencia fue extendida hasta el quince (15) de mayo de 2014. Así pues, y teniendo en cuenta lo dispuesto en la última cuarta del contrato de arrendamiento No. F 004 de 2004, mediante comunicación No. 004 DE 2004 (SIC) del 25 de septiembre de 2013 la DIRECCION NACIONAL DE ESTUPEFACIENTES EN LIQUIDACION comunicó a la SOCIEDAD HOTELES DECAMERON COLOMBIA S.A. la decisión de NO RENOVAR AUTOMATICAMENTE el mencionado contrato, con vigencia hasta el 15 de mayo de 2014, en el mencionado preaviso se aclaró al arrendatario que los condiciones de RENOVACIÓN del contrato fueron estipuladas por el FONDO NACIONAL DE TURISMO - FONTUR, de conformidad con las facultades que le confiere el participativo del presente contrato de opción.

Calle 53 No. 13 - 27 Bogotá D.C. Colombia Teléfono: 487 00 81 - FAX: 426 94 34  
www.dne.gov.co

**CESSION PARA ADMINISTRAR EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No. F 004 de 2004 DEL ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO HOTEL MARAZUL SAN ANDRES RESORT, CELEBRADO ENTRE LA DIRECCION NACIONAL DE ESTUPEFACIENTES EN LIQUIDACION Y HOTELES DECAMERON COLOMBIA S.A CONTENIDO EN LA ESCRITURA 1578 DEL 25 DE JUNIO DE 2004 DE LA NOTARIA 32 DEL CIRCULO DE BOGOTA**

CEDEnte:	DNE EN LIQUIDACION
NIT:	800 317 006 5
CESSIONARIO:	FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR S.A. - FIDUCOLDEX, subsidiaria de esta entidad del Patrimonio Autónomo FONDO NACIONAL DE TURISMO - FONTUR
NIT:	200 645 119 8

**Página 3 de 4**

**7. FONTUR.** Que el artículo 42 de la Ley 300 de 1996, modificada por el artículo 40 de la Ley 1450 de 2011 creó el Fondo de Promoción Turística -FONTUR- y el artículo 49 de la Ley 1450 de 2011 por la cual se aprobó el Plan Nacional de Desarrollo 2010-2014 incluyó el FONDO DE PROMOCION TURISTICA, como un instrumento para el manejo de los recursos provenientes de la contribución parafiscal a que se refiere el artículo 40 de la misma ley, el cual se entregó a los instrumentos de la política turística definidos por el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

**8. PATRIMONIO AUTÓNOMO.** Que el artículo 21 de la Ley 1558 del 10 de julio de 2012, modificó el nombre del Fondo de Promoción Turística por el de FONDO NACIONAL DEL TURISMO -FONTUR- y dispuso su constitución como patrimonio autónomo con personería jurídica, para lo cual el Ministerio de Comercio Industria y Turismo adelantó la Licitación Pública No. 03 de 2013 con el objeto de "... adjudicar al proponente que presente las mejores condiciones para constituir el Patrimonio Autónomo Fondo Nacional del Turismo FONTUR ..." mediante convocatoria que mediante Resolución No. 2073 del 25 junio de 2013 fue adjudicada a la FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR S.A. -FIDUCOLDEX-, celebrando dicho Ministerio y FIDUCOLDEX, el contrato de Promoción Mercantil No. 137 del 28 de agosto de 2013, por medio del cual se constituyó el Patrimonio Autónomo FONDO NACIONAL DE TURISMO, por lo que FIDUCOLDEX para los efectos de este contrato actúa como vocero y administradora del mencionado Patrimonio Autónomo. El mismo artículo 22 de la Ley 1558 del 10 de julio de 2012 dispuso que "Para efectos de la administración y enajenación de los bienes, el Fondo es la entidad administradora, se regirá por las normas del derecho privado".

**9. ADMINISTRACION Y EVENTUAL ENAJENACION.** Que el artículo 22 de la Ley 1558 del 10 de julio de 2012, ordena que "Los bienes susceptibles de sucesión jurídica regulados o a que sus bienes sufran el dominio reñido a su sucesión con procesos por delitos de narcotráfico, enriquecimiento ilícito, falsificación y otros", serán administrados o enajenados por el Fondo Nacional de Turismo - FONTUR-, y el Decreto 2503 de del 07 de diciembre de 2012, reglamentó el ingreso de estos bienes a FONTUR para fines de administración y eventual enajenación.

**10. ENTREGA.** Que la DIRECCION NACIONAL DE ESTUPEFACIENTES EN LIQUIDACION emitió la Resolución No. 0866 de fecha 9 de diciembre de 2013, modificada por la resolución 083 del 31 de enero de 2014 dispuso entregar al FONDO NACIONAL DE TURISMO -FONTUR- el Establecimiento de Comercio denominado "HOTEL MARAZUL SAN ANDRES RESORT", junto con los demás bienes y elementos que hacen parte de esta unidad económica, y que son objeto del contrato de arrendamiento No. F 004 de 2004, celebrado entre la DIRECCION NACIONAL DE ESTUPEFACIENTES EN LIQUIDACION y la sociedad HOTELES DECAMERON COLOMBIA S.A, por lo cual es procedente efectuar la cesión de los derechos y obligaciones de LA ARRENDADORA en el citado contrato, al CESIONARIO FONTUR para ser fines de administración que trata la Ley 1558 de 2012 y el Decreto 2503 de 2012.

*"Por lo anterior entre la DIRECCION NACIONAL DE ESTUPEFACIENTES EN LIQUIDACION Y FIDUCOLDEX, actuando como vocero y administradora del Patrimonio Autónomo FONDO NACIONAL DE TURISMO,"*

Calle 53 No. 13 - 27 Bogotá D.C. Colombia Teléfono: 487 00 81 - FAX: 426 94 34  
www.dne.gov.co

**CESSION PARA ADMINISTRAR EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No. F 004 de 2004 DEL ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO HOTEL MARAZUL SAN ANDRES RESORT, CELEBRADO ENTRE LA DIRECCION NACIONAL DE ESTUPEFACIENTES EN LIQUIDACION Y HOTELES DECAMERON COLOMBIA S.A CONTENIDO EN LA ESCRITURA 1578 DEL 25 DE JUNIO DE 2004 DE LA NOTARIA 32 DEL CIRCULO DE BOGOTA**

CEDEnte:	DNE EN LIQUIDACION
NIT:	800 317 006 5
CESSIONARIO:	FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR S.A. - FIDUCOLDEX, subsidiaria de esta entidad del Patrimonio Autónomo FONDO NACIONAL DE TURISMO - FONTUR
NIT:	200 645 119 8

**Página 4 de 4**

señamos acordado celebrar el contrato de cesión de los derechos y obligaciones de arrendamiento para administrar, que se regirá por las siguientes:

**CLÁUSULAS**

**PRIMERA: CESSION PARA ADMINISTRAR EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.** LA CEDEnte, DIRECCION NACIONAL DE ESTUPEFACIENTES EN LIQUIDACION, otorga a favor del CESIONARIO, Patrimonio Autónomo FONDO NACIONAL DE TURISMO - FONTUR, y para los fines de administración de que trata el artículo 22 de la Ley 1558 de 2012, reglamentado por el Decreto 2503 de 2012, los derechos y obligaciones que en calidad de ARRENDADORA tiene en el contrato de arrendamiento, protocolizado mediante escritura Pública número Mil Quinientos Setenta y Nueve (1579) del veintiocho (28) de junio de 2004 de la Notaría Tercera y dos (2) del Circuito de Bogotá, sobre los establecimientos de comercio, junto con los inmuebles donde funcionan, mobiliarios, muebles y demás que integran dicha unidad económica, de conformidad con el inventario de esa fecha y el citado contrato de arrendamiento, suscrito entre la DIRECCION NACIONAL DE ESTUPEFACIENTES EN LIQUIDACION obrando como ARRENDADORA y HOTELES DECAMERON COLOMBIA S.A, con número de Nit: 806 600 175-3 como ARRENDATARIA, cuyo término de duración inicial fue por un término de 5 años y 15 días renovables en forma automática, contados a partir del 15 de abril de 2004, estando vigente en consecuencia hasta el 30 de abril de 2009, su última renovación se efectuó de forma automática el día primero (01) de mayo de 2009, por cuanto su vigencia es hasta el quince (15) de mayo de 2014.

**PARAGRAFO PRIMERO.** Elementos de los establecimientos. Los establecimientos de comercio, junto con los inmuebles donde funcionan; las instalaciones y equipos, los bienes muebles y demás de dotación que se encuentran relacionados en el inventario que hace parte integral del contrato de arrendamiento que se otorgó, son los siguientes: a) Establecimiento de Comercio Hotel Marazul San Andrés Resort matrícula Mercantil 15636 de San Andrés y Providencia; b) Phelia Coopersham Bay ubicado en la Via San Juan Klimentin 4, identificado con matrícula inmobiliaria No. 165-0017554, todos de cual se encuentra dotados el hotel; el Establecimiento de Comercio Star Blue Night Casino Interpolar matrícula mercantil 15516 de San Andrés y Providencia; el Establecimiento de Comercio Discoteca Confelis con matrícula mercantil 15917 de San Andrés y Providencia.

**PARAGRAFO SEGUNDO:** Existencia y validez. LA CEDEnte se obliga a responder por la existencia y validez del contrato sin excepciones por el cumplimiento del ARRENDATARIO, lo que es aceptado por EL CESIONARIO.

**PARAGRAFO TERCERO: CANON DE ARRENDAMIENTO.** LA CEDEnte deja constancia que el canon de arrendamiento vigente para el periodo comprendido entre el dieciséis (16) de mayo de 2013 hasta el quince (15) de mayo de 2014, es la suma fija de Treinta Mil millones de Pesos MDC. (\$ 30.000.000) correspondiente al pago bimestral mensual, junto con el valor equivalente al cincuenta por ciento (50%) de los utilidades operacionales, y que el último abono pagado por la ARRENDATARIA, HOTELES DECAMERON COLOMBIA S.A. correspondió al mes de Marzo de 2014.

Calle 53 No. 13 - 27 Bogotá D.C. Colombia Teléfono: 487 00 81 - FAX: 426 94 34  
www.dne.gov.co

**CESSION PARA ADMINISTRAR EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No. F 004 de 2004 DEL ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO HOTEL MARAZUL SAN ANDRES RESORT, CELEBRADO ENTRE LA DIRECCION NACIONAL DE ESTUPEFACIENTES EN LIQUIDACION Y HOTELES DECAMERON COLOMBIA S.A CONTENIDO EN LA ESCRITURA 1578 DEL 25 DE JUNIO DE 2004 DE LA NOTARIA 32 DEL CIRCULO DE BOGOTA**

CEDEnte:	DNE EN LIQUIDACION
NIT:	800 317 006 5
CESSIONARIO:	FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR S.A. - FIDUCOLDEX, subsidiaria de esta entidad del Patrimonio Autónomo FONDO NACIONAL DE TURISMO - FONTUR
NIT:	200 645 119 8

**Página 4 de 4**

Conforme a lo establecido en la Resolución No. 0866 de fecha 9 de diciembre de 2013 modificada por la Resolución 083 del 31 de enero de 2014 el FONTUR prohibió los cánones de arrendamiento del establecimiento de Comercio denominado HOTEL MARAZUL SAN ANDRES RESORT y de allí descontará una remuneración mensual equivalente al 5% del canon bruto mensual por su administración, el remanente cubierto será consignado en la cuenta dispuesta para la recepción de dinero que se perciban con ocasión a la explotación económica de los Establecimientos de Comercio puestos a disposición de la DNE en Liquidación, a saber CUENTA CORRIENTE No. 01106006-8 del Banco Popular, siendo el titular de la cuenta Dirección Nacional de Estupeficientes en Liquidación.

**PARAGRAFO CUARTO: ADMINISTRACION.** Conforme a lo establecido en la Resolución No. 0866 de fecha 9 de diciembre de 2013 modificada por la Resolución 083 del 31 de enero de 2014 ambas proferidas por la Dirección Nacional de Estupeficientes en Liquidación, el FONDO NACIONAL DE TURISMO -FONTUR- prohibió los cánones de arrendamiento del establecimiento de Comercio denominado HOTEL MARAZUL SAN ANDRES RESORT y de allí descontará una remuneración mensual equivalente al seis por ciento (6%) del canon bruto mensual por su administración, el remanente deberá ser consignado en la cuenta dispuesta para la recepción de dinero que se perciban con ocasión a la explotación económica de los Establecimientos de Comercio puestos a disposición de la DNE en Liquidación, a saber CUENTA CORRIENTE No. 01106006-8 del Banco Popular, siendo el titular de la cuenta Dirección Nacional de Estupeficientes en Liquidación.

**SEGUNDA. FACULTADES Y OBLIGACIONES DEL CESIONARIO.** El Patrimonio Autónomo FONDO NACIONAL DE TURISMO -FONTUR-, en cumplimiento de lo establecido en la Ley 1558 de 2012 y el Decreto Reglamentario 2503 de 2012, como administrador del contrato de arrendamiento y los bienes arriba indicados tendrá todas las facultades y obligaciones propias de los administradores y contables en las Resoluciones 866 del 09 de diciembre de 2013 modificada por la Resolución 083 del 31 de enero de 2014 emitidas por LA CEDEnte y prohibirá la remuneración de que trata las mismas resoluciones.

**TERCERA. ACTA Y EJECUCION.** La entrega del establecimiento de comercio HOTEL MARAZUL SAN ANDRES RESORT junto los bienes que lo integran y equipo objeto de la presente cesión, se hará constar en un acto de entrega que levantará EL CEDEnte y EL CESIONARIO, lo cual será firmado por los integrantes de ambas partes, en el cual se dejará constancia, por lo tanto, de la siguiente información:

- a) Identificación clara del bien que se entrega y su estado.
- b) Situación financiera del arrendatario responsable del establecimiento, para lo cual se debe reseñar, como mínimo, los estados financieros con corte a 31 de diciembre de 2013, el cierre de operación del día anterior, valor del canon y el estado actual de pago de este.
- c) Fondos que se incluyen en el contrato de arrendamiento objeto de la cesión indicando el monto de dinero disponible, las inversiones aprobadas y su monto, las inversiones en ejecución, las inversiones sin aprobar, a la luz de:
- d) inventario de bienes discriminando los que pertenecen a la sociedad propietaria del establecimiento de comercio y el arrendatario / operador del mismo.

Calle 53 No. 13 - 27 Bogotá D.C. Colombia Teléfono: 487 00 81 - FAX: 426 94 34  
www.dne.gov.co

**DNE** PROSPERIDAD PARA TODOS

DECISION PARA ADMINISTRAR EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No. F 004 de 2004 DEL ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO HOTEL MARAZUL SAN ANDRES RESORT, CELEBRADO ENTRE LA DIRECCION NACIONAL DE ESTUPEFACIENTES EN LIQUIDACION Y HOTELS DECAMERON COLOMBIA S.A CONTENIDO EN LA ESCRITURA 1579 DEL 25 DE JUNIO DE 2004 DE LA NOTARIA 32 DEL CIRCULO DE BOGOTA

**CEDENTE:** DNE EN LIQUIDACION  
**NIT:** 800.137.030-3  
**CESIONARIO:** FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR S.A. -FIDUCOLDEX- actuando como vocero del Patrimonio Autónomo FONDO NACIONAL DE TURISMO - FONTUR  
**NIT:** 800.642.119-9

**ASUNTO**

- Arrendamiento valor fijo: Se encuentra pagado la mensualidad de marzo de 2014. En el Acta de Entrega se dejará constancia y se solicitará al arrendatario certificación sobre el pago a esa fecha.
- Arrendamiento valor variable: Se encuentra pagada la mensualidad de febrero de 2014. En el Acta de Entrega se dejará constancia y se solicitará al arrendatario certificación sobre el pago a esa fecha.
- Arrendamiento valor en US \$: No aplica.
- Antídotos sobre arrendamientos: No aplica.
- Impuestos de industria y comercio: Se solicitará al arrendatario el comprobante de pago y se dejará constancia en el Acta de Entrega.
- Contribuciones de turismo: Se solicitará al arrendatario el comprobante de pago y se dejará constancia en el Acta de Entrega.
- Última renovación Matrícula Mercantil: Efectuada en el año 1995. Se acompaña copia (04) (02 folios).
- Registro Libros de comercio del establecimiento: Se solicitará al arrendatario y se dejará constancia en el Acta de Entrega.
- Estado financiero del establecimiento: Balance y estado de pérdidas y ganancias con corte a diciembre de 2013. Se adjuntará al arrendatario y se dejará constancia en el Acta de Entrega.
- Último informe del arrendatario: Se solicitará al arrendatario y se dejará constancia en el Acta de Entrega.
- Fondo de reposición: afecta las utilidades netas mensuales en un equivalente al 4% mensual.
- Utilizaciones Fondo de reposición: Se solicitará al arrendatario certificación y se dejará constancia en el Acta de Entrega, indicando el saldo, el monto utilizado, en aplicación por ítem.
- Saldo del Fondo de Reposición a la fecha del presente contrato: Se solicitará al arrendatario certificación y se dejará constancia en el Acta de Entrega, indicando y se indicará el depósito bancario o cuenta corriente. Es preciso tener en cuenta que las salidas del fondo de reposición que queden al final del periodo después de atendido el cien por ciento (100%) de lo presupuestado para tal efecto serán repartidos por partes iguales entre la dirección y la arrendataria.
- Situación laboral-paternal: Al inicio del contrato de arrendamiento se realizó sustitución paternal al ARRENDATARIO. Al finalizar el contrato de arrendamiento se retomará mediante sustitución paternal dichas obligaciones de conformidad con el contrato de arrendamiento. A LA ARRENDADORA DNE EN LIQUIDACION le quedan sus votos como administradora del FRISCO. Se acompaña certificación.

Calle 53 No. 13 - 27 Bogotá D.C. Colombia Teléfono: 487 09 81 - FAX: 459 94 34  
www.dne.gov.co

**DNE** PROSPERIDAD PARA TODOS

DECISION PARA ADMINISTRAR EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No. F 004 de 2004 DEL ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO HOTEL MARAZUL SAN ANDRES RESORT, CELEBRADO ENTRE LA DIRECCION NACIONAL DE ESTUPEFACIENTES EN LIQUIDACION Y HOTELS DECAMERON COLOMBIA S.A CONTENIDO EN LA ESCRITURA 1579 DEL 25 DE JUNIO DE 2004 DE LA NOTARIA 32 DEL CIRCULO DE BOGOTA

**CEDENTE:** DNE EN LIQUIDACION  
**NIT:** 800.137.030-3  
**CESIONARIO:** FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR S.A. -FIDUCOLDEX- actuando como vocero del Patrimonio Autónomo FONDO NACIONAL DE TURISMO - FONTUR  
**NIT:** 800.642.119-9

**ASUNTO**

- Del Contador de la Arrendataria sobre encontrarse al día en el pago de salarios, prestaciones y demás de los empleados del establecimiento arrendado, al corte 31 de diciembre de 2013. Se actualizará a la fecha del Acta de entrega.
- Servicios públicos: se encuentran al día. Se acompañan facturas del mes de marzo de 2014 de energía, teléfono, acueducto, gas y televisión por cable, con constancia de pago. Se actualizará a la fecha del Acta de entrega.
- Matrícula inmobiliaria: Se acompaña certificado de tradición y libertad del folio de matrícula inmobiliaria M-450-0011944. Se deja constancia que no figura gravámenes ni afectaciones al dominio de propiedad del FRISCO (2 folios).
- Impuestos prediales y valorización: Último pago correspondiente al año 2013. Se entregará copia con el Acta de Entrega.
- Avalúo catastral año 2013: Se entregará copia con el Acta de Entrega.
- Póliza todo riesgo bienes: No. 21334787 Vigente desde el 15 de abril de 2013 hasta 14 de abril de 2014.  
 Tomador: Hoteles Decamerón Colombia S.A.  
 Aseguradora: Allianz Seguros S.A.  
 Asegurado: Hoteles Decamerón Colombia S.A.  
 Beneficiario: Hoteles Decamerón Colombia S.A.  
 Valor asegurado: \$ 56.459.111.345 (cincomientos sesenta y seis millones cuatrocientos cincuenta y nueve mil trescientos cuarenta y cinco dólares)  
 Edificio: \$ 46.098.552.015  
 Muebles y enseres: \$ 4.785.348.481  
 Queros: \$ 24.000.000  
 Maquinaria y equipo: \$ 4.463.218.885  
 Equipos eléctricos y electrónicos: \$ 887.303.583  
 Mercancías: \$ 450.000.000
- Póliza Lucro Cesante: No aplica.
- Póliza cumplimiento contrato arrendamiento: No. 02 GU016717 Vigente desde el 31 de julio de 2013 hasta el 31 de julio de 2014.  
 Aseguradora: Confianza Seguros  
 Tomador: Hoteles Decamerón Colombia S.A.  
 Aseguradora: Dirección Nacional de Estupeficientes  
 Beneficiario: Dirección Nacional de Estupeficientes  
 Valor asegurado: \$ 243.903.750,00
- Póliza riesgos laborales: No aplica.
- Póliza responsabilidad civil y Extracontractual: No. 0214245850 Vigente desde el 15 de septiembre de 2013 hasta 14 de septiembre de 2014 y con (02) años siguientes a su terminación.  
 Aseguradora: Allianz Seguros S.A.  
 Tomador: Hoteles Decamerón Colombia

Calle 53 No. 13 - 27 Bogotá D.C. Colombia Teléfono: 487 09 81 - FAX: 459 94 34  
www.dne.gov.co

**DNE** PROSPERIDAD PARA TODOS

DECISION PARA ADMINISTRAR EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No. F 004 de 2004 DEL ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO HOTEL MARAZUL SAN ANDRES RESORT, CELEBRADO ENTRE LA DIRECCION NACIONAL DE ESTUPEFACIENTES EN LIQUIDACION Y HOTELS DECAMERON COLOMBIA S.A CONTENIDO EN LA ESCRITURA 1579 DEL 25 DE JUNIO DE 2004 DE LA NOTARIA 32 DEL CIRCULO DE BOGOTA

**CEDENTE:** DNE EN LIQUIDACION  
**NIT:** 800.137.030-3  
**CESIONARIO:** FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR S.A. -FIDUCOLDEX- actuando como vocero del Patrimonio Autónomo FONDO NACIONAL DE TURISMO - FONTUR  
**NIT:** 800.642.119-9

**ASUNTO**

- Aseguradora: Hoteles Decamerón Colombia S.A.  
 Beneficiario: Hoteles Decamerón Colombia S.A.  
 Valor asegurado: \$ 1.000.000.000,00
- Póliza de Manejo: No aplica.
- Documentos que se entregan a EL CESIONARIO: Rotación de documentos que se entregan indicado cantidad folios y si ve ORIGINAL o COPIA.
  - Copia auténtica de archivo, de la escritura No. 1579 del 25 de junio de 2004 de la Notaria 32 del círculo de Bogotá suscrita en el contrato de arrendamiento (33 folios).
  - Copia auténtica de archivo, del otro al No. 1 al contrato estatal de arrendamiento No. F004 de 2004 (sic) firmado: (Dos (02) folios)
  - Certificado de tradición y Libertad del inmueble descrito con la matrícula inmobiliaria No. 456.17554 de San Andrés Isla, (Dos (02) folios)
  - Copia de póliza de Confianza Seguros de cumplimiento de contrato: No. 02 GU016717 (Dos (02) folios)
  - Copia de póliza de Confianza Seguros de Mulleresgo No. 21334787 (un (01) folio)
  - Copia de póliza de Allianz Seguros de Responsabilidad Civil No.0214245850 (Diez (10) folios)
  - Copia de los certificados de matrícula mercantil de los establecimientos asociados.
  - Copia de la Resolución 0866 del 9 de diciembre de 2013 de la Dirección Nacional de Estupeficientes en Liquidación. (Tres (03) folios)
  - Copia de la Resolución 0003 del 31 de enero de 2014 de la Dirección Nacional de Estupeficientes en Liquidación. (Dos (02) folios)
- Proceso judicial: En la base de datos de procesos judiciales de la DNE en liquidación - NO se registra ningún proceso en contra o a favor de los bienes arrendados.

**CUARTO. RESPONSABILIDAD.** Se deja constancia que la responsabilidad de administración de los derechos y obligaciones de la Arrendataria, originada con anterioridad a la fecha de la ejecución del presente contrato, corresponde a la Dirección Nacional de Estupeficientes hoy en liquidación o la entidad que administre el FRISCO, y la responsabilidad de administración de esos mismos derechos y obligaciones originada con posterioridad a la fecha de ejecución del presente contrato es asumida por el Patrimonio Autónomo FONDO NACIONAL DE TURISMO - FONTUR.

**QUINTO. TERMINACION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y RECIBO DE BIENES.** Si el contrato de arrendamiento descrito en la cláusula Primera anterior termina por cualquier causa, EL CESIONARIO será el encargado de recibir los establecimientos y demás bienes que formen la unidad económica arrendada y de cobrar o ejecutar las obligaciones a cargo de la Arrendataria, suscribiendo el Acta de terminación y venir por la regularidad y mantenimiento y conservación del tales establecimientos y demás de todo lo cual deberá informar y rendir cuentas a LA CEDENTE. Una vez recibidos estos bienes EL CESIONARIO, ejercerá la Administración de los mismos en los términos y condiciones del artículo 22 de la Ley 1558 de 2013 y el

Calle 53 No. 13 - 27 Bogotá D.C. Colombia Teléfono: 487 09 81 - FAX: 459 94 34  
www.dne.gov.co

**DNE** PROSPERIDAD PARA TODOS

DECISION PARA ADMINISTRAR EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No. F 004 de 2004 DEL ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO HOTEL MARAZUL SAN ANDRES RESORT, CELEBRADO ENTRE LA DIRECCION NACIONAL DE ESTUPEFACIENTES EN LIQUIDACION Y HOTELS DECAMERON COLOMBIA S.A CONTENIDO EN LA ESCRITURA 1579 DEL 25 DE JUNIO DE 2004 DE LA NOTARIA 32 DEL CIRCULO DE BOGOTA

**CEDENTE:** DNE EN LIQUIDACION  
**NIT:** 800.137.030-3  
**CESIONARIO:** FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR S.A. -FIDUCOLDEX- actuando como vocero del Patrimonio Autónomo FONDO NACIONAL DE TURISMO - FONTUR  
**NIT:** 800.642.119-9

**ASUNTO**

- Decreto Reglamentario 2503 de 2012, ordenando informar y rendir cuentas a LA CEDENTE o a la entidad que administre el FRISCO.
- SEXTO: EVENTUAL ENAJENACION. En el evento en que se realice la enajenación conforme a lo establecido en el artículo 22 de la Ley 1558 de 2013 y el Decreto 2503 de fecha 07 de diciembre de 2012, de la unidad económica conformada por los establecimientos y bienes arrendados entre los cuales se dará aplicación a la Resolución 0866 del 9 de diciembre de 2013, modificada mediante la Resolución No. 0003 del 31 de enero de 2014, ordenada por DIRECCION NACIONAL DE ESTUPEFACIENTES EN LIQUIDACION.
- SEPTIMO: TERMINACION DE LA CESIÓN. El presente contrato de cesión terminará al finalizar del cualquier causa del contrato de arrendamiento cuyos derechos y obligaciones de Arrendador se cesen con el presente contrato de cesión, por las causas de la ley.
- OCTAVO: ACEPTACIÓN. EL CESIONARIO, Patrimonio Autónomo FONDO NACIONAL DE TURISMO - FONTUR, acepta la cesión de los derechos y obligaciones de Arrendador, a título de administración, que por el presente contrato se le hace, y manifiesta que conoce y acepta los términos y condiciones pactadas en el CONTRATO DE ARRENDAMIENTO antes indicado.
- NOVENO: La presente cesión se notificará a LA ARRENDADORA, HOTELS DECAMERON COLOMBIA en Bogotá, Ed. Horizonte Loc. 2 A4 1 No. 10-132 Cartagena, mediante vicio suarico por LA ARRENDADORA y aquí CEDENTE, siendo de cargo y riesgo del CESIONARIO recoger dicho vicio y tener la copia con constancia de recibo a LA CEDENTE, dentro de los diez (10) días siguientes a la firma del presente contrato.
- DECIMO: PERFECCIONAMIENTO. El presente contrato de cesión se perfecciona con las firmas de sus partes contratantes.

Dado en Bogotá, a los 13 días del mes de septiembre de 2014.

MARIA MERCEDES PERRY FERREIRA  
 Representante Legal  
 DNE en Liquidación

MARIO FEDERICO PINEDO MENDEZ  
 Representante legal única y exclusivamente  
 FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR S.A. -FIDUCOLDEX- como vocero y administradora del Patrimonio Autónomo FONTUR

Calle 53 No. 13 - 27 Bogotá D.C. Colombia Teléfono: 487 09 81 - FAX: 459 94 34  
www.dne.gov.co

50

NOTARIA VEINTITRES DEL CIRCULO DE BOGOTÁ, D.C.  
 FIRMA REGISTRADA  
 B: 0905/0014 a las 04:30:22 p.m.  
 La Notaría 23 del círculo de Bogotá, de la que la firma puesta en el anterior documento es similar a la que  
**FINEDO MENDEZ MARIO FEDERICO**  
 identificado con: C.C. 73605709  
 Registro ante mí lo que hago previa confrontación de sus documentos ART. 73 DC 990-1970  
 devend@not23.gov.co

**NOTARIA 23**

ESTHER MARITZA BONVENTO  
 JOVEN NOTARIA 23

*[Firma]*

146

51

F004/1004

CAAB 5233332

INFORMACIÓN PRELIMINAR  
 ESCRITURA NÚMERO: MIL QUINIENTOS SETENTA Y NUEVE (1.579),  
 OTORGADA EN LA NOTARÍA TREINTA Y DOS (32) DEL CIRCULO DE BOGOTÁ, DISTRITO CAPITAL.  
 FECHA DE OTORGAMIENTO: JUNIO VEINTICUATRO (25) DEL AÑO DOS MIL CUATRO (2.004).  
 CLASE DE ACTO: CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.  
 ARRENDADOR(A): DIRECCIÓN NACIONAL DE ESTUPEFACIENTES.  
 ARRENDATARIA(S): HOTELES DECAMERON COLOMBIA S.A., NIT. NO 866.000.179-3.  
 POLICIA(S) DE MATRÍCULA(S) INMOBILIARIAS: 450-0017504.  
 INMUEBLE(S) OBJETO DEL ACTO O CONTRATO: HOTEL DENOMINADO MARAZUL SAN ANDRÉS RESORT, UBICADO EN LA VÍA SAN LUIS, 13 KIÓMETRO CUATRO (4) DE LA CIUDAD DE SAN ANDRÉS ISLAS, EN EL SECTOR DENOMINADO CODO ALON SAV Y SANTA ROSA, ARCHIPIÉLAGO DE SAN ANDRÉS, PROVIDENCIA Y SANTA CATALINA.

147

52

En Bogotá, Distrito Capital, Departamento de Cundinamarca, República de Colombia a JUNIO VEINTICUATRO (25) del año Dos Mil Cuatro (2.004) al mediodía de la mañana Treinta y Dos (32) del Circuito de Bogotá, Distrito Capital, CARGO QUE DESEMPEÑA MARTHA BONVEN TO, COMO NOTARIA TREINTA Y DOS (32) ENCARGADA.

Compareció: LUIS ALFONSO PLAZAR VERA, mayor de edad y vecino de esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía número 17.108.877, Vp. Bogotá, en calidad de Director Nacional de Estupeficientes, arrendado según Decreto de nombramiento, número dos mil seiscientos veintitres (2723) del veintidós (25) de septiembre del año mil tres (2003) y Apto. de elevación del treinta (30) de septiembre del dos mil tres (2003); Unidad Administrativa Especial adscrita al Ministerio del Interior y de Justicia, con personería jurídica según lo dispuesto por el Decreto dos mil ciento cincuenta y nueve (1159) del treinta (30) de diciembre de mil novecientos noventa y dos (1992), modificado por el Decreto dos mil quinientos sesenta y ocho (2068) del diez (10) de septiembre de dos mil tres (2003), quien en adelante y para los efectos del presente contrato se denominará LA DIRECCIÓN por una parte y por otra parte LUCIO GARCÍA MARZILLA, identificado con pasaporte Argentino No. 232132, en su calidad de Representante Legal de la S.A. HOTELES DECAMERON COLOMBIA S.A. NIT. 866.000.179-3, sociedad constituida mediante escritura pública número ocho mil ciento diecinueve (8119) del veinte (20) de diciembre de mil novecientos noventa y cuatro (1994) otorgada en la Notaría Tercera (3a) de Cartagena, inscrita en la Cámara de Comercio de Cartagena el veintidós (22) de julio del año mil

148

53

CAAB 5233331

novecientos noventa y cuatro (1994) bajo el número 14.725 del libro respectivo, según consta en el Certificado de Existencia y Representación Legal de fecha cinco (5) de marzo de dos mil cuatro (2004), igualmente expedido por acta de fecha mayo quince (15) de la junta directiva de HOTELES DECAMERON COLOMBIA S.A., número cero cero nueve (009) que lo faculta para celebrar el presente contrato, que en adelante se denominará LA ARRENDATARIA, por medio del presente documento se celebra contrato de arrendamiento del inmueble junto con el establecimiento de comercio denominado HOTEL MARAZUL SAN ANDRÉS RESORT, de San Andrés Islas, el cual se regirá por las cláusulas que se anuncian a continuación, previas las siguientes:

CONSIDERACIONES:

1.) Que el anterior propietario del HOTEL MARAZUL SAN ANDRÉS RESORT, celebró contrato de arrendamiento con HOTELES DECAMERON COLOMBIA S.A. el día trece (13) de diciembre de mil novecientos noventa y cinco (1995), el cual fue inscrito en la Cámara de Comercio de San Andrés (Isla), cuyo texto se incorpora al presente contrato como ANEXO No. 1-2) Que mediante resolución del doce (12) de marzo de mil novecientos noventa y seis (1996), la Dirección Regional de Fiscalías de Bogotá, ordenó la inscripción y ocupación del inmueble y el establecimiento de comercio, donde funciona el HOTEL MARAZUL SAN ANDRÉS RESORT, diligencia que se llevó a cabo el trece (13) de mayo del año mil tres (2003). En dicha providencia se respaldó la validez de HOTELES DECAMERON COLOMBIA S.A. como ARRENDATARIA y por estarse ejecutando una medida cautelar se dejó a esta como depositaria, ordenándole consignar los

149

54

arreglos en el Banco Popular, sección depósitos  
judicial a favor de la Dirección Regional de Fideicomisos,  
2) Que mediante diferentes resoluciones emanadas de la  
DIRECCIÓN NACIONAL DE ESTUPEFACIENTES, el inmueble fue  
destinado en forma provisional, inicialmente a las actividades  
de VACACIONES Y RECREACIÓN SOCIAL, y posteriormente al INSTITUTO DE SEGUROS SOCIALES. Con este  
última entidad se acordaron los términos de un contrato  
contenidos en la minuta que se incorpora a este contrato  
con ANEXO 2, el cual no fue firmado por razones imputables  
a dicha entidad. Sin embargo, los términos y condiciones  
del mismo efectivamente fueron ejecutados y cumplidos por  
las partes. El que posteriormente LA DIRECCIÓN NACIONAL DE  
ESTUPEFACIENTES, desde el año de mil novecientos  
noventa y nueve (1999) la destinación del inmueble y del  
establecimiento de comercio, percibiendo los arrendamientos  
hasta la fecha de celebración de este contrato.  
Los términos y condiciones pactados en el ANEXO 2  
que como consecuencia de la declaración de extinción de  
función, decretada por el Tribunal Superior del Distrito  
Judicial de Bogotá D.C., mediante providencia de fecha  
cuatro (4) de Diciembre de dos mil tres (2003), la cual se  
encuentra debidamente ejecutoriada, LA DIRECCIÓN  
cumplimiento a lo dispuesto por el Consejo Nacional de  
Estupeficientes y conforme a lo previsto en el parágrafo  
segundo (2) del artículo tres (3) de la ley setenta y  
seis (76) de Diciembre veintiocho (28) de dos  
mil dos (2002), procede a suscribir el presente contrato de  
arrendamiento, con LA ARRENDATARIA sobre el HOTEL MARAZUL  
SAN ANDRÉS RESORT y el inmueble, con matrícula inmobiliaria  
Número 450-001705A, sobre el cual se encuentra construido,  
ubicado en la ciudad de San Andrés (sic), Departamento  
de Cundinamarca de San Andrés Providencia y Santa Catalina.

150

55

AB 5233330

Actualización, que se realizará por las partes dentro de  
los quince (15) días siguientes a la firma del presente  
contrato, documentos que formarán parte integrante del  
contrato de arrendamiento, como anexo No 4) el que el  
Estado Colombiano a través del Fondo para la  
Rehabilitación, Inversión Social y Lucha contra el Crimen  
Organizado, de la entidad actual de los derechos de dominio  
y posesión del complejo turístico denominado MARAZUL SAN  
ANDRÉS RESORT, por mandato judicial definitivo, proferido  
por el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá  
D.C. y conforme con las normas del Fondo de Comercio y con  
base en el contrato incorporado como ANEXO No 1, estos  
inmuebles tienen un área superficial de veinte mil  
seis mil (20.666 M2) metros cuadrados  
aproximadamente. El área construida del hotel es de ocho  
mil metros cuadrados (8.000 M2) aproximadamente.  
Actualmente se encuentran en servicio ciento veintiocho  
(128) habitaciones, (noventa y siete) suites, (seis) y  
presidenciales, (seis) cuartos locales y cuatro (4) cuartos  
adicionales, para empleados. 7) Que el artículo 2º del  
artículo 2º de la ley 785 de 2002, faculta a la DIRECCIÓN  
NACIONAL DE ESTUPEFACIENTES, previa autorización del  
Consejo Nacional de Estupeficientes, a celebrar el presente  
contrato de arrendamiento, conforme a las prescripciones  
del Código Civil y el Código de Comercio. El que LA  
ARRENDATARIA, tiene derecho conforme a lo preceptuado en el  
artículo 518 del Código de Comercio, a la renovación del  
ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO MARAZUL SAN ANDRÉS RESORT

151

56

Contrato de arrendamiento, en razón de que viene explotando  
el establecimiento de comercio denominado HOTEL MARAZUL SAN  
ANDRÉS RESORT, y el inmueble en el cual se encuentra  
ubicado, en la ciudad de San Andrés, del  
departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa  
Catalina, desde el año de 1999. El que forma parte del  
presente contrato, los documentos  
requeridos, para la debida legalización de la presente  
(renovación) en consecuencia, esta renovación se regirá por  
las cláusulas que a continuación se establecen con relación  
a lo normado en el Código Civil y el Código de Comercio. El  
que el representante legal de la sociedad HOTEL MARAZUL  
SAN ANDRÉS RESORT S.A., manifiesto bajo la gravedad del juramento no  
presentarse incurso en causas de inhabilidad o  
incompatibilidad, que en consideración a lo anterior las  
partes acuerdan

CLASIFICADO

CLÁUSULA PRIMERA - CLÁUSULA PRIMERA: OBJETO. LA DIRECCIÓN y  
LA ARRENDATARIA, convienen en renovar, por el término de  
cinco (5) años y quince (15) días, renovable en forma  
automática en los términos del artículo 518 del Código de  
Comercio, el contrato de arrendamiento, del establecimiento  
de comercio denominado MARAZUL SAN ANDRÉS RESORT, ubicado en  
vía San Luis, kilómetro 4 de la ciudad de San Andrés  
Resort, en el sector denominado Coco Plum Bay y Bahía Honda,  
Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina,  
decretado por el anterior propietario, con HOTEL  
DECCAMERON COLOMBIA S.A., el trece (13) de Diciembre de  
1995, el cual se renovó el quince (15) de abril de mil  
novecientos noventa y nueve (1999) y se fué renovado  
nuevamente hasta el catorce (14) de abril de dos mil cuatro  
(2004).

PRIMERA.- Forman parte del establecimiento

152

57

AB 5233329

comercio, MARAZUL SAN ANDRÉS RESORT,  
de una de las ciento veintiocho (128)  
habitaciones hoteleras, cuatro (4)  
para empleados, cuatro (4) locales  
comerciales y el casino; los bienes  
señalados en el artículo 518 del  
Código de Comercio y demás elementos que actualmente lo  
componen conforme al inventario total, de activo del hotel  
el cual forma parte integral de este contrato y actas,  
vistos, fotografías, testigos, avalúo, anexos. LA  
ARRENDATARIA, devolverá todas las instalaciones,  
dotaciones recibidas e inventariadas en el mismo estado en  
que las recibió, salvo el deterioro por el uso normal.  
PARÁGRAFO SEGUNDO: Los fineses específicos del  
establecimiento en mención son los indicados en la  
Escritura Pública Número 41 ciento ochenta y cinco (150)  
del veintinueve (29) de febrero de mil novecientos noventa  
y cinco (1995), de la Notaría Pública (10) de Cali.  
PARÁGRAFO TERCERO: Se incluye dentro de los inmuebles que  
forman el establecimiento de comercio MARAZUL SAN ANDRÉS  
RESORT, el casino que LA ARRENDATARIA, viene explotando,  
dentro del contrato que aquí se renueva.  
PARÁGRAFO CUARTO.- LA ARRENDATARIA, explotará el HOTEL  
MARAZUL SAN ANDRÉS RESORT, bajo el nombre HOTEL  
SUPERDECCAMERON MARAZUL, durante el tiempo que dura el  
arrendamiento; la marca DECCAMERON, está registrada por LA  
ARRENDATARIA, por lo cual no podrá ser usada por LA  
DIRECCIÓN, ni por cualquier otra persona natural o  
jurídica, distinta del grupo empresarial del que se licor  
LA ARRENDATARIA, después de terminado este contrato, bajo  
ningún pretexto.

CLÁUSULA SEGUNDA: ELEMENTOS DEL ESTABLECIMIENTO: Comprende  
el establecimiento de comercio objeto de este contrato de

ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO MARAZUL SAN ANDRÉS RESORT

153

28/9

Arrendamiento: a) El inmueble donde funciona b) Los bienes muebles y enseres de dotación del hotel que se encuentran relacionados en el inventario adjunto, el cual hace parte integral del presente contrato el cual se encuentra en el nombre comercial a) La licencia explotación de funcionamiento del establecimiento de comercio, y las máquinas y todos los elementos materiales que se relacionan en el inventario.

**CLÁUSULA TERCERA - PRECIO:** El canon de arrendamiento está compuesto de un pago básico anual, el cual será por cancelado a LA DIRECCIÓN sin en el caso de presentarse pérdida operacional y se pacta en la suma de DIEZ MILLONES DE PESOS (\$10.000.000,00), más el 50% de las utilidades netas anuales pagadero por vencido, dentro de los quince (15) primeros días del mes siguiente a aquel en que se cause. El pago para el mes de Abril que coincide con el vencimiento anual del arrendamiento que deberá hacerse dentro de los quince (15) primeros días del mes de Mayo, se ajustará a la utilidad acumulada del periodo de arrendamiento anual inmediatamente anterior.

**PÁRRAFO PRIMERO:** En caso de paraje o si al vencimiento del contrato, LA ARRENDATARIA continuase con el uso y goce del establecimiento de comercio, el contrato quedará sujeto a reajustes de canon acuerdo entre las partes, del canon fijo, pero en ningún caso podrá ser inferior al IPC que certifique el DANE para el año inmediatamente anterior.

**PÁRRAFO SEGUNDO:** LA ARRENDATARIA garantizará un mínimo anual de reposición del hotel, del treinta y cinco por ciento (35%), su no cumplimiento al terminar cada vigencia anual del contrato, podrá dar lugar a la terminación unilateral del mismo por parte de LA DIRECCIÓN, sin que haya lugar a reconocimiento económico o indemnización.

11

154



CLÁUSULA CUARTA - DURACIÓN: La duración de presente contrato es de cinco (5) años quince (15) días, renovables, los cuales comienzan a correr a partir del día quince (15) de Abril del año Dos mil cuatro (2004). Este contrato será elevado a escritura pública. Los gastos de los trámites de dicha Escritura Pública correrán por cuenta de LA ARRENDATARIA.

**PÁRRAFO PRIMERO:** Si al vencimiento del plazo cualquiera de las partes deseara dar por terminado el contrato de arrendamiento, comunicará a la otra con sesenta (60) días de anticipación a la fecha de vencimiento del mismo, so pena de renunciar en los mismos términos, con excepción de lo relacionado con el canon de arrendamiento.

**PÁRRAFO SEGUNDO:** El presente contrato quedará supeditado a lo señalado en el parágrafo 2º del artículo 3 de la Ley 759 de 2003 así como a lo dispuesto por el Código Civil por el Código de Comercio sobre la materia.

**CLÁUSULA QUINTA DELICACIONES:** 1) DE LA ARRENDATARIA. LA ARRENDATARIA se obliga a: a) Conservar en perfectas condiciones el establecimiento de comercio, durante la vigencia del contrato b) Responder por las pérdidas y daños que afecten los bienes que lo conforman excepto cuando estas ocurran por el deterioro por el uso normal. c) LA ARRENDATARIA está obligada a colaborar con el auditor designado por LA DIRECCIÓN, brindándole la información que requiera para desarrollar su trabajo, siempre y cuando sea progresada y no interfiera en las actividades de LA ARRENDATARIA, la cual es autónoma en el manejo de la operación se exceptúan casos excepcionales cuando haya indicios sobre irregularidades la falta de colaboración comprobada por medio e infortunio a juicio de LA DIRECCIÓN.

28/9

19

AB 5233328

155

28/9

LA ARRENDATARIA podrá ser considerada como causal de incumplimiento al presente contrato, sin excepción, para la información atinente a la operación, deberá estar disponible en la sede del hotel. 3) Presentar bimestralmente a través de revisor fiscal, contador público debidamente acreditado, un certificado de cumplimiento de pago de impuestos y retenciones, contribuciones parafiscales, aportes de nómina y pago de servicios públicos del establecimiento de comercio. e) Realizar los estados financieros de la operación, acompañados del comparativo del presupuesto del mes y acumulado debidamente firmados por un contador público autorizado por el revisor fiscal del operador, dentro de los quince (15) días calendario siguientes al vencimiento del ejercicio anterior. f) Presentar dentro de los treinta (30) días siguientes a la iniciación del contrato, un presupuesto de operación con corte 31 de diciembre y durante su vigencia, dentro de 15 primeros días del mes de diciembre, a presentar el presupuesto para el año siguiente. g) Constituirá un fondo de reposición y/o adición de activos del cuatro por ciento (4%) de las ventas netas mensuales, si hubiere utilidades durante el periodo. Para el efecto LA ARRENDATARIA abrirá una cuenta especial que produzca rendimientos, en la cual consignará el porcentaje señalado, dentro de los quince (15) días calendario siguientes a la terminación del correspondiente mes. Este fondo será destinado para arreglos mayores y su utilización, salvo el caso de fuerza mayor o contingencia grave del normal funcionamiento del hotel, requerirá previa autorización de LA DIRECCIÓN, para ello LA ARRENDATARIA informará a LA DIRECCIÓN, por escrito, vía fax o e-mail, la correspondiente dentro de los quince (15) días hábiles de anticipación, transcurrido este plazo, no

60

156



el evento de que LA ARRENDATARIA no realice contestación, se entenderá aprobada. De, respectivamente, multilateral. Este Fondo no podrá utilizarse para adquirir activos de operación, tales como vehículos, cobertores, ropa y similares. Las partes acordaron el plan para la ejecución del Fondo los rendimientos que genere, hacen parte de los ingresos de la operación. Todas las ganancias que se produzcan, quedarán de propiedad del establecimiento de comercio y LA ARRENDATARIA no tendrá derecho a reclamo alguno sobre los mismos. Los saldos del fondo de reposición que queden al final del periodo después de atender el diez por ciento (10%) de lo presupuestado para tal efecto, serán repartidos por partes iguales entre LA DIRECCIÓN y LA ARRENDATARIA. h) LA ARRENDATARIA garantiza a LA DIRECCIÓN que cuenta con un capital mínimo de trabajo de DOSCIENTOS MILLONES DE PESOS (200.000.000,00), el cual deberá mantener durante todo el término de duración del contrato. Dicho capital garantizará a LA DIRECCIÓN que LA ARRENDATARIA cancelará en forma oportuna los gastos generales de la operación. El valor mínimo de capital de trabajo exigido, deberá reajustarse cada año con base en el porcentaje que determine el DANE para el IPC del año inmediatamente anterior. En caso de que el capital mínimo de trabajo exigido se disminuya por efecto de las ventas del hotel, LA ARRENDATARIA se obliga a restablecer dicho valor, a más tardar el mes siguiente a aquel en que se utilizó el capital; en todo caso, se compromete a mantener siempre como mínimo el valor establecido con el reajuste respectivo, de tal manera que en ningún caso podrá LA ARRENDATARIA sufrir pérdidas en la operación para efectos de incumplir con el pago de los gastos generales del hotel.

28/9

31

AB 5233327

157

28/11

62

El reembolso del capital de trabajo tendrá lugar con las utilidades posteriores derivadas de la misma operación. DE LA DIRECCIÓN: LA DIRECCIÓN es obligada a alentar la ejecución adosa y oportuna del objeto contratado, a proporcionar la información que considere necesaria para el desarrollo del mismo, a adelantar las gestiones necesarias para la efectiva garantía constituida por LA ARRENDATARIA, y, en su caso, si hubiere lugar, el nombrar un auditor para la auditoría de gestión hotelera, la cual se orienta a las evaluaciones independientes de la administración y del negocio, desde el punto de vista, técnico, contable, administrativo y demás que sean necesarias, con los riesgos implícitos que cada uno de ellos representa, de sus procesos y de los sistemas de información que los soportan, esta auditoría estará al tanto de una forma especializada en el tema nombrado por LA DIRECCIÓN; los costos de la misma serán con cargo a la operación. Así mismo los gastos en que el auditor incurra por concepto de gastos aéreos y terrestres (tarifa mínima y clase económica) con ocasión del desarrollo de su trabajo serán reembolsados por LA ARRENDATARIA a más tardar el día siguiente al envío de los informes. LA ARRENDATARIA está obligada a suministrarle el alojamiento y manutención. Las funciones de la auditoría serán durante el contrato, y se expresarán en observaciones y recomendaciones dirigidas a LA DIRECCIÓN, y sus visitas deberán ser programadas de común acuerdo con LA ARRENDADORA, y a programar como mínimo dos (2) reuniones al año con LA ARRENDATARIA para conocer al detalle el estado de la operación, el de común acuerdo las partes determinarán un fecha para la verificación del inventario, y las demás que se desprendan de la naturaleza del presente contrato.

158

23/11 30

63

CLÁUSULA SEXTA: PERDIDA, DAÑO O DETERIORO DE LOS BIENES: En caso de pérdida, daño, o deterioro de los bienes objeto de este contrato, LA ARRENDATARIA deberá inmediatamente a su resarcación y/o reposición. PARÁGRAFO PRIMERO: En caso de terminación anticipada o normal de este contrato, existiendo daños o deterioros a cargo de LA ARRENDATARIA, se procederá a determinar su precio o valor a través de dictamen pericial, estableciendo en justiprecio por medio de dos peritos designados uno por cada parte contratante. La determinación o justiprecio y el pago de los daños, pérdida o deterioro, podrán ser reclamados por LA DIRECCIÓN mediante escrito ejecutivo vinculante con la sola presentación de un ejemplar del contrato y el documento donde conste el dictamen justiprecio suscrito por los peritos, sin necesidad de requerimiento ni constitución en mora. PARÁGRAFO SEGUNDO: En caso de renuncia a la designación del respectivo perito, lo hará la Cámara de Comercio de la localidad, cuya designación no será susceptible de recurso alguno. CLÁUSULA SÉPTIMA: SERVICIOS PÚBLICOS - Desde la vigencia del contrato, será a cargo de la operación y pagados por LA ARRENDATARIA el pago de los servicios públicos que se consumen, tales como agua, energía, alcantarillado, gas, teléfono. Los impuestos que recaen sobre la propiedad serán pagados por LA ARRENDADORA, los demás impuestos -provisionales privados y oficiales que surjan por la actividad y explotación del establecimiento de comercio serán a cargo de la operación y su pago se realizará por LA ARRENDATARIA. CLÁUSULA OCTAVA: REGLAMENTOS: LA ARRENDATARIA renuncia a

159

28/11

64

Cualquier clase de requerimiento legal o privado, y expresamente a los que tratan los artículos 2055 y 2056 del Código Civil y del C.P.C., respectivamente, deberán constituirse en sede. CLÁUSULA NOVENA: LA ARRENDATARIA no podrá establecer ni hacer arreglos y con relación a él, negocio, instalación ni que específicamente está destinado, el establecimiento constituido, como lo es específicamente el negocio de la hotelaría. La falta de atención oportuna de los gastos generales de la operación por parte de LA ARRENDATARIA, dará lugar a la terminación del contrato. CLÁUSULA DECIMA: Queda terminantemente prohibido a LA ARRENDATARIA: a) Levantar, construir o realizar, en los bienes que se le han arrendado sin el consentimiento previo y escrito de LA DIRECCIÓN. En caso de que esta autorización por parte de LA DIRECCIÓN las que se levanten, construyeren o realizaren, quedarán a favor del establecimiento cuando el contrato termine. LA ARRENDATARIA podrá realizar inspección y LA DIRECCIÓN por tales razones, pudiendo ejercer el derecho de rescisión por las mismas, según lo prescribe el C.O. y el C. de Comercio Subordinar en todo o en parte los bienes que se le arrendan todo de conformidad con lo establecido en el artículo 101 del D. de D. el hacer cesar o traspasar del contrato a terceros, b) Enajenar el negocio de explotación mercantil a terceros, c) Ceder la fachada externa del inmueble, su estructura arquitectónica, ocupar las zonas verdes o áreas comunes o construir o levantar en ellas edificaciones que impliquen la interrupción de su utilización, hacer cambios en las instalaciones o conductos de agua, energía eléctrica, gasoducto, alcantarillado y otros servicios, cambiar los elementos muebles y estaciones de los lugares donde están instalados o fijados.

160

23/11 31

65

prestación del respectivo servicio, salvo que los cambios contribuyan al mejoramiento de las instalaciones. CLÁUSULA DECIMA PRIMERA: LA ARRENDATARIA deberá garantizar el establecimiento y bienes que se arrendan, o situar en los inmuebles o sus alrededores elementos explosivos o que entrañen peligro de destrucción o incendio, o deterioro anormal de los bienes arrendados o alquilados, ni darle a los bienes muebles que presten servicios permanentes o transitorios al establecimiento hotelero, funciones o destinaciones distintas a aquellas para las que específicamente han sido adquiridos o integrados, ni incurrir en atraso en el pago de los servicios públicos, impuestos y de cualquier erogación obligatoria, privada o oficial, ni cargar con gastos propios de la operación del Hotel, ninguna tasa que corresponda a gastos administrativos de la oficina central, del operador, ni los litigios y tasas. CLÁUSULA DECIMA SEGUNDA: LA ARRENDATARIA permitirá las visitas e inspecciones al establecimiento y bienes arrendados por parte de LA DIRECCIÓN, las cuales serán coordinadas y programadas con LA ARRENDATARIA, a fin de constatar el estado de conservación y funcionamiento de los mismos. CLÁUSULA DECIMA TERCERA: Al término del contrato o al rescisión del bien por cualquier causa, LA ARRENDATARIA se obliga a entregarle a las partes por todo concepto - cuenta a obligaciones por servicios públicos, deudas a terceros, multas y prestaciones sociales a empleados y trabajadores, etc. Al cesar el contrato por cualquier causa, operará la sustitución patronal del personal que se encuentre al servicio del establecimiento y del bien

161

285 2870

66

Acordado a quien LA DIRECCION cederá.

**CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA:** A partir de la vigencia del presente contrato, toda contratación para el suministro y adquisiciones que LA ARRENDATARIA considere necesario celebrar para el funcionamiento del establecimiento hotelero, serán por su cuenta y riesgo y serán totalmente a cargo de la ARRENDATARIA. LA DIRECCION no asume, directa o indirectamente, responsabilidades u obligaciones por estos conceptos.

**PARÁGRAFO:** Los costos y gastos en que incurra LA ARRENDATARIA con ocasión de cesancias o multas por el incumplimiento de las normas legales y contractuales, serán a cargo del aliso.

**CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA:** LA ARRENDATARIA en sus actos y contrataciones con terceros solo comprometerá su responsabilidad personal. Consecuentemente, LA DIRECCION y el establecimiento de comercio HOTEL MARAZUL SPA, NO ASUME, ni responderá en forma independiente ni solidaria por las traes, obligaciones, deudas, cargas fiscales y parafiscales en que incurra LA ARRENDATARIA, aun cuando sea por las actividades propias del establecimiento y bienes arrendados, o que siendo consecuencia de este, surjan después de su terminación.

**CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA:** CLÁUSULA PENAL: Si LA ARRENDATARIA incumpliere total o parcialmente alguna de las cláusulas de este contrato, se hará deudor de LA DIRECCION en una suma equivalente al valor de dos (2) millones mensuales y sin necesidad de requerimiento previo o judicial alguno, será cobrable inmediatamente.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEITA:** IMPUESTOS: Los impuestos que genere la actividad turística-comercial ejercida por el establecimiento de comercio, serán a cargo de la operación y pagados por LA ARRENDATARIA, tanto los de industria y comercio como lo relativos a turísticos a cualquier otro.

162

2841 2850

40

7-5 TAB 5233324



125 JUN 2018

Los intereses de LA DIRECCION y LA ARRENDATARIA serán los impuestos indirectos que ocasiona el presente contrato.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEPTIMA -SEGUROS:** LA ARRENDATARIA se obliga a mantener vigente los seguros a que haya lugar inherentes a los bienes entregados en arriendo, durante la vigencia del presente contrato. El valor asegurado de los mismos será estipulado de común acuerdo por las partes con posterioridad a la firma del contrato, pero en todo caso los montos no podrán ser inferiores a los que se tienen actualmente contratados. a) Contra todo riesgo de los bienes objeto de arrendamiento: La póliza múltiple incendio, terremoto y anequis, será a cargo de LA DIRECCION, y el pago de la prima respectiva, se efectuará con cargo a las utilidades que le correspondan a LA DIRECCION y LA ARRENDATARIA; las primas de las pólizas que tienden a proteger los bienes de LA ARRENDATARIA, serán a cargo de la operación y pagadas por LA ARRENDATARIA; b) De responsabilidad civil extra-contractual y daños a terceros: c) Lucro cesante y ganancia segura y que haya lugar. En dichas pólizas deberá figurar como beneficiarios LA ARRENDATARIA. Los dineros que pague las compañías de seguros como consecuencia de cualquiera de los siniestros aquí contemplados, serán destinados exclusivamente para colocar el inmueble en el estado en que se encontraba antes del siniestro. Dichas pólizas deberán ser expedidas con la compañía de seguros legalmente establecida en Colombia, a más tardar dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes a la fecha de suscripción del contrato.

**CLÁUSULA DÉCIMA OCTAVA - GARANTIA DE CUMPLIMIENTO:** LA ARRENDATARIA se obliga a tomar y nombre de LA DIRECCION una

163

285 2870

68

Póliza que permanecerá vigente por el término de duración del contrato y tres meses más, contados a partir de la fecha de expedición de la misma, que cubra el cumplimiento de las obligaciones surgidas durante la vigencia de la misma. b) De Siniestros. Previsión de indemnizaciones, por cuantía igual al diez por ciento (10%) del valor total del contrato, la cual deberá ser pagada por LA ARRENDATARIA, al momento de terminación del contrato, por cualquier causa.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** La Compañía de Seguros que expide la póliza señalada en esta cláusula deberá estar legalmente constituida en Colombia y autorizada por la Superintendencia Bancaria, cuya vigencia, la de la póliza, se extienda hasta la liquidación del presente contrato y la prórroga de sus efectos. LA ARRENDATARIA se compromete a entregar a LA DIRECCION para su aprobación, la garantía de que trata el presente artículo, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha de suscripción del presente contrato, y su explicación respectivamente.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** La garantía deberá ajustarse a lo que se establece en el presente artículo y valor del contrato, o en el evento de que se presente la suspensión temporal del mismo.

**CLÁUSULA DÉCIMA NOVENA: SUPERVISIÓN,** con el fin de ejercer la supervisión y el control del presente contrato, se designará al Subdirector de Bienes de la Dirección Nacional de Establecimientos de Comercio, quien está delegado para tales efectos, quien vigilará el cumplimiento de las obligaciones esenciales del Aliso, sin perjuicio de las obligaciones que sobre el control de gestión correspondan a otras dependencias de LA DIRECCION para lo cual podrá exigir la información que considere necesaria, igualmente podrá

164

2851 2850

41

7-5 TAB 5233323



125 JUN 2018

Los intereses de LA DIRECCION y LA ARRENDATARIA serán las funciones que por la índole naturalista del contrato le son propias, así como las que específicamente se estipulan el vigilar periódicamente la ejecución del contrato para verificar su cumplimiento. b) Elaborar y suscribir el acta de liquidación del contrato dentro de los dos (2) meses siguientes a la ocurrencia de uno de los eventos fijados en la siguiente cláusula. c) Dar instrucciones a LA ARRENDATARIA para el debido cumplimiento del contrato. d) Realizar las diligencias para el cumplimiento de las obligaciones a cargo de LA DIRECCION. e) Evaluar los informes presentados por LA ARRENDATARIA, en todos los aspectos relacionados con la ejecución del contrato, tanto en lo referente al cumplimiento, como a las observaciones que se tengan sobre cada caso en particular. f) Ser responsable de las acciones pertinentes, sin perjuicio de las que deban realizarse de manera extraordinaria cuando las circunstancias así lo requieran. g) Suscribir la certificación de cumplimiento sobre las actividades desarrolladas por LA ARRENDATARIA en desarrollo del objeto contractual, cuando a ello hubiere lugar. h) Allegar a la Coordinación de Contratos de la entidad, los informes presentados por LA ARRENDATARIA.

**CLÁUSULA VIGESIMA - LIQUIDACIÓN:** El presente contrato se liquidará de común acuerdo por las partes contratadas dentro de los dos (2) meses siguientes a su finalización, o a la expedición del acta administrativo que ordene la terminación, o a la fecha del acuerdo que las partes.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Toda diferencia que se suscite entre las partes durante la suscripción, ejecución liquidación del presente contrato, las partes acuerdan solucionarlo por la

165

vía directa. En caso de no llevarse a buen término cualquier intento para solucionar el presente conflicto, las partes acuerdan someterse a la Comisión Conciliadora, la cual se regirá por las reglas establecidas en la Ley.

**CLÁUSULA VIGESIMA PRIMERA: LEGALIZACIÓN.** Para la legalización o perfeccionamiento del presente contrato, LA ARRENDATARIA deberá: a) Pagar el impuesto de timbre nacional conforme a lo señalado en los artículos 509 y 533 del Estatuto Tributario, equivalente al 1-5% de TRESCIENTOS MILLOES DE PESOS MCTE (\$300.000.000,00) que corresponde al cincuenta por ciento (50%) del valor del contrato. En razón de que parte de la cuantía del contrato es indestinada, el impuesto se causará sobre cada pago o abono en cuenta derivado del mismo, durante el tiempo que dure vigente el Publicarlo en el Diario Único de Contratación Pública, requisito que se entenderá cumplido con la presentación del pedido de pago de los derechos correspondientes.

**CLÁUSULA VIGESIMA SEGUNDA: EJECUCIÓN DEL CONTRATO.** Para la ejecución del presente contrato, además de lo exigido para su legalización o perfeccionamiento, se requiere la Constitución de la póliza por parte de LA ARRENDATARIA y el Aprobación de la misma a cargo de LA DIRECCIÓN a través de la Subdirección Jurídica.

**CLÁUSULA VIGESIMA TERCERA: DOCUMENTOS DEL CONTRATO.** Forman parte integral del contrato las siguientes documentales: a) Los anexos a los que se refiere la parte colaborativa del presente contrato; b) Los demás que consideren necesarios las partes.

**CLÁUSULA VIGESIMA CUARTA:** LA DIRECCIÓN, en virtud de las facultades que le otorga la ley como administradora provisional de los bienes dejados a su disposición, garantiza a LA ARRENDATARIA que su operación no

11- (AAb 5233322)

2933360 112 71

166 167

168

169

170

171

172

173

174

175

176

177

178

179

180

181

182

183

184

185

186

187

188

189

190

191

192

193

194

195

196

197

198

199

200

201

202

203

204

205

206

207

208

209

210

211

212

213

214

215

216

217

218

219

220

221

222

223

224

225

226

227

228

229

230

231

232

233

234

235

236

237

238

239

240

241

242

243

244

245

246

247

248

249

250

251

252

253

254

255

256

257

258

259

260

261

262

263

264

265

266

267

268

269

270

271

272

273

274

275

276

277

278

279

280

281

282

283

284

285

286

287

288

289

290

291

292

293

294

295

296

297

298

299

300

301

302

303

304

305

306

307

308

309

310

311

312

313

314

315

316

317

318

319

320

321

322

323

324

325

326

327

328

329

330

331

332

333

334

335

336

337

338

339

340

341

342

343

344

345

346

347

348

349

350

351

352

353

354

355

356

357

358

359

360

361

362

363

364

365

366

367

368

369

370

371

372

373

374

375

376

377

378

379

380

381

382

383

384

385

386

387

388

389

390

391

392

393

394

395

396

397

398

399

400

401

402

403

404

405

406

407

408

409

410

411

412

413

414

415

416

417

418

419

420

421

422

423

424

425

426

427

428

429

430

431

432

433

434

435

436

437

438

439

440

441

442

443

444

445

446

447

448

449

450

451

452

453

454

455

456

457

458

459

460

461

462

463

464

465

466

467

468

469

470

471

472

473

474

475

476

477

478

479

480

481

482

483

484

485

486

487

488

489

490

491

492

493

494

495

496

497

498

499

500

501

502

503

504

505

506

507

508

509

510

511

512

513

514

515

516

517

518

519

520

521

522

523

524

525

526

527

528

529

530

531

532

533

534

535

536

537

538

539

540

541

542

543

544

545

546

547

548

549

550

551

552

553

554

555

556

557

558

559

560

561

562

563

564

565

566

567

568

569

570

571

572

573

574

575

576

577

578

579

580

581

582

583

584

585

586

587

588

589

590

591

592

593

594

595

596

597

598

599

600

601

602

603

604

605

606

607

608

609

610

611

612

613

614

615

616

617

618

619

620

621

622

623

624

625

626

627

628

629

630

631

632

633

634

635

636

637

638

639

640

641

642

643

644

645

646

647

648

649

650

651

652

653

654

655

656

657

658

659

660

661

662

663

664

665

666

667

668

669

670

671

672

673

674

675

676

677

678

679

680

681

682

683

684

685

686

687

688

689

690

691

692

693

694

695

696

697

698

699

700

701

702

703

704

705

706

707

708

709

710

711

712

713

714

715

716

717

718

719

720

721

722

723

724

725

726

727

728

729

730

731

732

733

734

735

736

737

738

739

740

741

742

743

744

745

746

747

748

749

750

751

752

753

754

755

756

757

758

759

760

761

762

763

764

765

766

767

768

769

770

771

772

773

774

775

776

777

778

779

780

781

782

783

784

785

786

787

788

789

790

791

792

793

794

795

796

797

798

799

800

801

802

803

804

805

806

807

808

809

810

811

812

813

814

815

816

817

818

819

820

821

822

823

824

825

826

827

828

829

830

831

832

833

834

835

836

837

838

839

840

841

842

843

844

845

846

847

848

849

850

851

852

853

854

855

856

857

858

859

860

861

862

863

864

865

866

867

868

869

870

871

872

873

874

875

876

877

878

879

880

881

882

883

884

885

886

887

888

889

890

891

892

893

894

895

896

897

898

899

900

901

902

903

904

905

906

907

908

909

910

911

912

913

914

915

916

917

918

919

920

921

922

923

924

925

926

927

928

929

930

931

932

933

934

935

936

937

938

939

940

941

942

943

944

945

946

947

948

949

950

951

952

953

954

955

956

957

958

959

960

961

962

963

964

965

966

967

968

969

970

971

972

973

974

975

976

977

978

979

980

981

982

983

984

985

986

987

988

989

990

991

992

993

994

995

996

997

998

999

1000

números: AB 5233330, AB 5233331, AB 5233332, AB 5233333, AB 5233334, AB 5233335, AB 5233336, AB 5233337, AB 5233338, AB 5233339, AB 5233340, AB 5233341, AB 5233342, AB 5233343, AB 5233344, AB 5233345, AB 5233346, AB 5233347, AB 5233348, AB 5233349, AB 5233350, AB 5233351, AB 5233352, AB 5233353, AB 5233354, AB 5233355, AB 5233356, AB 5233357, AB 5233358, AB 5233359, AB 5233360, AB 5233361, AB 5233362, AB 5233363, AB 5233364, AB 5233365, AB 5233366, AB 5233367, AB 5233368, AB 5233369, AB 5233370, AB 5233371, AB 5233372, AB 5233373, AB 5233374, AB 5233375, AB 5233376, AB 5233377, AB 5233378, AB 5233379, AB 5233380, AB 5233381, AB 5233382, AB 5233383, AB 5233384, AB 5233385, AB 5233386, AB 5233387, AB 5233388, AB 5233389, AB 5233390, AB 5233391, AB 5233392, AB 5233393, AB 5233394, AB 5233395, AB 5233396, AB 5233397, AB 5233398, AB 5233399, AB 5233400, AB 5233401, AB 5233402, AB 5233403, AB 5233404, AB 5233405, AB 5233406, AB 5233407, AB 5233408, AB 5233409, AB 5233410, AB 5233411, AB 5233412, AB 5233413, AB 5233414, AB 5233415, AB 5233416, AB 5233417, AB 5233418, AB 5233419, AB 5233420, AB 5233421, AB 5233422, AB 5233423, AB 5233424, AB 5233425, AB 5233426, AB 5233427, AB 5233428, AB 5233429, AB 5233430, AB 5233431, AB 5233432, AB 5233433, AB 5233434, AB 5233435, AB 5233436, AB 5233437, AB 5233438, AB 5233439, AB 5233440, AB 5233441, AB 5233442, AB 5233443, AB 5233444, AB 5233445, AB 5233446, AB 5233447, AB 5233448, AB 5233449, AB 5233450, AB 5233451, AB 5233452, AB 5233453, AB 5233454, AB 5233455, AB 5233456, AB 5233457, AB 5233458, AB 5233459, AB 5233460, AB 5233461, AB 5233462, AB 5233463, AB 5233464, AB 5233465, AB 5233466, AB 5233467, AB 5233468, AB 5233469, AB 5233470, AB 5233471, AB 5233472, AB 5233473, AB 5233474, AB 5233475, AB 5233476, AB 5233477, AB 5233478, AB 5233479, AB 5233480, AB 5233481, AB 5233482, AB 5233483, AB 5233484, AB 5233485, AB 5233486, AB 5233487, AB 5233488, AB 5233489, AB 5233490, AB 5233491, AB 5233492, AB 5233493, AB 5233494, AB 5233495, AB 5233496, AB 5233497, AB 5233498, AB 5233499, AB 5233500, AB 5233501, AB 5233502, AB 5233503, AB 5233504, AB 5233505, AB 5233506, AB 5233507, AB 5233508, AB 5233509, AB 5233510, AB 5233511, AB 5233512, AB 5233513, AB 5233514, AB 5233515, AB 5233516, AB 5233517, AB 5233518, AB 5233519, AB 5233520, AB 5233521, AB 5233522, AB 5233523, AB 5233524, AB 5233525, AB 5233526, AB 5233527, AB 5233528, AB 5233529, AB 5233530, AB 5233531, AB 5233532, AB 5233533, AB 5233534, AB 5233535, AB 5233536, AB 5233537, AB 5233538, AB 5233539, AB 5233540, AB 5233541, AB 5233542, AB 5233543, AB 5233544, AB 5233545, AB 5233546, AB 5233547, AB 5233548, AB 5233549, AB 5233550, AB 5233551, AB 5233552, AB 5233553, AB 5233554, AB 5233555, AB 5233556, AB 5233557, AB 5233558, AB 5233559, AB 5233560, AB 5233561, AB 5233562, AB 5233563, AB 5233564, AB 5233565, AB 5233566, AB 5233567, AB 5233568, AB 5233569, AB 5233570, AB 5233571, AB 5233572, AB 5233573, AB 5233574, AB 5233575, AB 5233576, AB 5233577, AB 5233578, AB 5233579, AB 5233580, AB 5233581, AB 5233582, AB 5233583, AB 5233584, AB 5233585, AB 5233586, AB 5233587, AB 5233588, AB 5233589, AB 5233590, AB 5233591, AB 5233592, AB 5233593, AB 5233594, AB 5233595, AB 5233596, AB 5233597, AB 5233598, AB 5233599, AB 5233600, AB 5233601, AB 5233602, AB 5233603, AB 5233604, AB 5233605, AB 5233606, AB 5233607, AB 5233608, AB 5233609, AB 5233610, AB 5233611, AB 5233612, AB 5233613, AB 5233614, AB 5233615, AB 5233616, AB 5233617, AB 5233618, AB 5233619, AB 5233620, AB 5233621, AB 5233622, AB 5233623, AB 5233624, AB 5233625, AB 5233626, AB 5233627, AB 5233628, AB 5233629, AB 5233630, AB 5233631, AB 5233632, AB 5233633, AB 5233634, AB 5233635, AB 5233636, AB 5233637, AB 5233638, AB 5233639, AB 5233640, AB 5233641, AB 5233642, AB 5233643, AB 5233644, AB 5233645, AB 5233646, AB 5233647, AB 5233648, AB 5233649, AB 5233650, AB 5233651, AB 5233652, AB 5233653, AB 5233654, AB 5233655, AB 5233656, AB 5233657, AB 5233658, AB 5233659, AB 5233660, AB 5233661, AB 5233662, AB 5233663, AB 5233664, AB 5233665, AB 5233666, AB 5233667, AB 5233668, AB 5233669, AB 5233670, AB 5233671, AB 5233672, AB 5233673, AB 5233674, AB 5233675, AB 5233676, AB 5233677, AB 5233678, AB 5233679, AB 5233680, AB 5233681, AB 5233682, AB 5233683, AB 5233684, AB 5233685, AB 5233686, AB 5233687, AB 5233688, AB 5233689, AB 5233690, AB 5233691, AB 5233692, AB 5233693, AB 5233694, AB 5233695, AB 5233696, AB 5233697, AB 5233698, AB 5233699, AB 5233700, AB 5233701, AB 5233702, AB 5233703, AB 5233704, AB 5233705, AB 5233706, AB 5233707, AB 5233708, AB 5233709, AB 5233710, AB 5233711, AB 5233712, AB 5233713, AB 5233714, AB 5233715, AB 5233716, AB 5233717, AB 5233718, AB 5233719, AB 5233720, AB 5233721, AB 5233722, AB 5233723, AB 5233724, AB 5233725, AB 5233726, AB 5233727, AB 5233728, AB 5233729, AB 5233730, AB 5233731, AB 5233732, AB 5233733, AB 5233734, AB 5233735, AB 5233736, AB 5233737, AB 5233738, AB 5233739, AB 5233740, AB 5233741, AB 523374

OTROSÍ No. 1 AL CONTRATO ESTATAL DE ARRENDAMIENTO No. F004 de 2004 CELEBRADO ENTRE HOTELES DEGAMERON COLOMBIA S.A. Y LA DIRECCION NACIONAL DE ESTUPEFACIENTES.

**OCTAVA – GARANTÍA DE CUMPLIMIENTO. LA ARRENDATARIA** se obliga a tomar a nombre de LA DIRECCION una póliza que permanecerá vigente por el término del contrato y sus meses más, contados a partir de fecha de expedición de la misma, con renovaciones anuales automáticas, siendo la primera de ellas por el término del primer año del contrato principal y la última por el tiempo que faltare para su terminación, salvo que se de la prorrogación de que trata la Cláusula Primera del contrato principal. Esta póliza avalará: a) Cumplimiento de las obligaciones surgidas del contrato en cuantía igual al veinte por ciento (20%) del valor total del contrato b) De salarios, Prestaciones sociales e indemnizaciones, por cuantía igual al diez por ciento (10%) del valor total del contrato, la cual deberá ser entregada por LA ARRENDATARIA, al momento de terminación del contrato, por cualquier causa. **PARÁGRAFO PRIMERO.** La Compañía de Seguros que emita la póliza señalada en esta cláusula deberá estar legalmente constituida en Colombia y autorizada por la Superintendencia Bancaria. LA ARRENDATARIA se compromete a entregar a LA DIRECCION para su aprobación, la garantía de que trata el presente artículo, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha de suscripción del presente contrato y anualmente dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha de vencimiento de la póliza. **PARÁGRAFO SEGUNDO.** Los valores a que se hace referencia en el presente artículo, se entenderán como la totalidad del valor del contrato principal y no podrán ser variados bajo ninguna circunstancia, salvo lo estipulado en el párrafo siguiente. **PARÁGRAFO TERCERO.** La garantía deberá ajustarse siempre que se produzcan modificaciones en el plazo y/o valor del contrato, o en el evento que se presente suspensión del mismo. A la vez, la póliza expedida deberá contener la cláusula que establece su renovación automática año a año. **CLÁUSULA SEGUNDA:** LA ARRENDATARIA deberá efectuar la publicación del presente otrosí en el Diario Único de Contratación Pública, requisito que se entenderá cumplido con el pago de los derechos respectivos. **CLÁUSULA TERCERA.** Las demás cláusulas del contrato principal de arrendamiento No. F004 de 2004, permanecen vigentes como fueron pactadas originalmente.

Para constancia se firma en Bogotá D.C. el

**LUIS ALFONSO PLAZAS VEGA**  
LA DIRECCION

**LUCIO GARCÍA MANILLA**  
LA ARRENDATARIA

DNE

PROSPERIDAD PARA TODOS

CESSION PARA ADMINISTRAR EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE IDENTIFICADO CON MATRÍCULA INMOBILIARIA 450-2208 Y LA EDIFICACIÓN CONSTRUIDA EN LA CUAL FUNCIONA EL HOTEL LOS DELFINES, CELEBRADO ENTRE INVERSIONES LOS DELFINES S.A. Y SERVICIOS LUIS LIMITADA

CEDEnte	DNE EN LIQUIDACION
MT	800.161.398-3
CESSIONARIO	FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR S.A. -FIDUCODEX- sociedad civil controlada por Patrimonio Autónomo FONDO NACIONAL DE TURISMO - FONTUR
RE	890.649.119-9

Entre las cláusulas a saber: DIRECCION NACIONAL DE ESTUPEFACIENTES EN LIQUIDACION, representada en este acto por MARÍA MERCEDES HEVY FERRERA, identificada con cédula de ciudadanía No. 70.902.555 de San Juan de Rio seco, Guandamara, en calidad de Representante Legal, según poder general con representación, otorgado mediante escritura pública 1777 del 7 de octubre de 2011 en la Notaría 36 de Bogotá, por FIDUCIARIA LA PREVIDENTE S.A., obtenida como liquidadora, gobierno o estancioso en el Decreto 3183 del 02 de septiembre de 2011, adjudicado y modificado por los Decretos 4598 del 02 de diciembre de 2011, 3319 del 07 de febrero de 2012, 1420 del 29 de junio de 2012 y 2777 del 07 de octubre de 2013 y que en adelante se denominará LA CEDEnte, y por la Sra. MARIO FEDERICO PINEDO MENDEZ, identificado en Bogotá D.C., identificado con cédula de ciudadanía No. 75.505.709 expedida en Bogotá D.C., actuando en su calidad de representante legal única y exclusivamente con la FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR S.A. -FIDUCODEX- para efecto de llevar la gestión y representación del Patrimonio Autónomo FONDO NACIONAL DEL 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, comprometiéndose única y exclusivamente el patrimonio del citado patrimonio, patrimonio autónomo que en adelante se denominará el CESIONARIO hemos acordado celebrar el presente contrato, previas las siguientes:

**CONSIDERACIONES**

- MEDIDA CAUTELAR:** Que la Fiscalía Distrital (16) Especializada para la Edificación del Derecho de Dominio y Control de Licitación de Activos, dentro del proceso de extinción de dominio No. 8737, promovió resolución de inicio de fecha veintidós (22) de septiembre de 2005 por medio de la cual ordenó de manera oficiosa el inicio de la acción de Extinción del Derecho de Dominio de los bienes de propiedad de Luis Emilio Hovaris y Ciro, siguiendo el trámite sucesorio y contactando a sus herederos de poder de disponer de dominio respecto de dichos inmuebles, entre los cuales se encontraba Luis Delgado, identificado con NIT 785212889, a la cual según lo dispuesto en la resolución de inicio se procedió al establecimiento de comercio Hotel Los Delfines con matrícula mercantil 4078 (cancelada) y el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 450-2208 ubicado en el sector Avda. Colombia 18-86 (Sector Point o Point Pleasant) en San Andrés Bello.
- CONTRATO DE ARRENDO:** Al momento de efectuarse la diligencia de sucesión del establecimiento de comercio Hotel Los Delfines por parte de la Fiscalía General de la Nación, se evidenció la existencia de un contrato de arrendamiento suscrito el día 05 de septiembre de 2006, por la Representante Legal de la sociedad inversionista Los Delfines S.A., (propiedad del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 450-2208 ubicado en el sector Avda. Colombia 18-86 (Sector Point o Point Pleasant) en San Andrés Bello y del establecimiento de comercio denominado Hotel Los Delfines y la sociedad SERVICIOS LUIS, identificada con NIT 890.649.119-9, a la vez según lo dispuesto en la resolución de inicio se procedió al establecimiento de comercio Hotel Los Delfines, situado en el Arribo de los Delfines, ubicado en la Avenida Colombia No. 11-8-88, con todas sus instalaciones.

DNE

PROSPERIDAD PARA TODOS

CESSION PARA ADMINISTRAR EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DEL ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO HOTEL LOS DELFINES, CELEBRADO ENTRE INVERSIONES LOS DELFINES S.A. Y SERVICIOS LUIS LIMITADA

CEDEnte	DNE EN LIQUIDACION
MT	800.161.398-3
CESSIONARIO	FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR S.A. -FIDUCODEX- sociedad civil controlada por Patrimonio Autónomo FONDO NACIONAL DE TURISMO - FOUNTUR
RE	890.649.119-9

Página 3 de 3

Presentes las partes inquiridas y servicios prestados, licencias, concesiones y demás que se permitan conforme a la ley. La duración del citado contrato se pacta inicialmente por cinco (05) años renovables, contados a partir de los días (02) meses siguientes de la firma del presente y entregado al momento del establecimiento del comercio.

La entidad mercantil del establecimiento de comercio se encuentra vigente en el momento de suscripción del contrato de arrendamiento pero fue cancelada por decisión de Asamblea extraordinaria de Accionistas de fecha 21 de abril de 2006 registrada en la Cámara de Comercio de San Andrés, Providencia y Santa Catalina, con anterioridad a la práctica de las medidas cautelares ordenadas por la Fiscalía 16 especializada mediante resolución de veintidós (22) de septiembre de 2005 dentro del radicado No. 8737, lo que llevó a que en el momento de practicarse la diligencia de inscripción se identificara esta de forma errónea como "ACTA DE REGISTRO DE ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO". Según donde funciona el establecimiento de comercio HOTEL LOS DELFINES, pese a la cancelación de la matrícula mercantil las partes siguen cumpliendo con las obligaciones derivadas del contrato original, continuando el arrendatario con la explotación de la unidad económica de destino de la actividad turística, y realizando el pago de las compensaciones pactadas, de esta forma se va ejecutando el contrato que por el presente documento se debe firmarse entre el propietario de todos los bienes que integran el establecimiento de comercio, la gestiones a la sociedad Inversiones Los Delfines S.A., arrendadora del mismo.

3. OTROSÍ El día once (11) de octubre de 2006 las contratantes, sociedad Inversiones Los Delfines S.A. y Servicios Luis, susciben el Otro Sí al contrato de arrendamiento de fecha cinco (05) de septiembre de 2006, modificando el término de duración a diez (10) años, contados a partir de los días (02) meses siguientes de la fecha de firma del Otro Sí, es decir a partir del primero (01) de diciembre de 2006, otorgando de esta forma vigencia hasta el treinta (30) de noviembre del año 2016.

4. FONTUR. Que el artículo 42 de la ley 350 de 1995, modificada por el artículo 40 de la ley 1455 de 2011 creó el Fondo de Promoción Turística -FONTUR-, y el artículo 40 de la ley 1450 de 2013 por la cual se aprobó el Plan Nacional de Desarrollo 2010-2014 redefinió el FONDO DE PROMOCION TURISTICA, como un instrumento para el manejo de los recursos provenientes de las contribuciones parafiscales que se refiere el artículo 40 de la misma ley, lo cual se creó a los instrumentos de la política turística dirigidos por el Ministerio Comercio, Industria y Turismo.

5. PATRIMONIO AUTÓNOMO. Que el artículo 2º de la Ley 1558 del 10 de julio de 2012, modificó el nombre del Fondo de Promoción Turística por el de FONDO NACIONAL DEL TURISMO -FONTUR- y dispuso su organización como patrimonio autónomo con personería jurídica para lo cual el Ministerio del Comercio, Industria y Turismo mediante la Resolución No. 03 de 2013 con el objeto de "... establecer al propietario que ejercía las mismas condiciones para constituir el Patrimonio Autónomo Fondo Nacional del Turismo FONTUR...". proceso de contratación que mediante Resolución No 2878 del 25 julio de 2013 fue adjudicado a la FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR S.A. -FIDUCODEX, celebrando sociedad civil con FIDUCIARIA LA PREVIDENTE S.A., en virtud de la Resolución No 137 del 28 de agosto de 2013, por medio de la cual se celebró el "Reglamento Autónomo FONDO NACIONAL DE TURISMO" por lo que FIDUCODEX, para los efectos de este contrato actúa como vicesra y administradora del mencionado Patrimonio Autónomo. El mismo artículo 2º de la Ley 1558 del 10 de julio de 2012 dispuso que "Para efectos de la administración y explotación de los bienes, el Fondo o la entidad administradora, se regirá por las normas del derecho privado".

Calle 52 No. 11 - 27 Bogotá D.C. Colombia (teléfono: 487 00 88 - FAX: 304 64 24 www.dne.gov.co

DNE

PROSPERIDAD PARA TODOS

CESSION PARA ADMINISTRAR EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DEL ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO HOTEL LOS DELFINES, CELEBRADO ENTRE INVERSIONES LOS DELFINES S.A. Y SERVICIOS LUIS LIMITADA

CEDEnte	DNE EN LIQUIDACION
MT	800.161.398-3
CESSIONARIO	FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR S.A. -FIDUCODEX- sociedad civil controlada por Patrimonio Autónomo FONDO NACIONAL DE TURISMO - FONTUR
RE	890.649.119-9

Página 3 de 3

- ADMINISTRACION Y EVENTUAL ENAJENACION.** Que el artículo 22 de la Ley 1558 del 10 de julio de 2012, ordenó que "los bienes involucrados con vocación jurídica cancelados o que las leyes establezcan el dominio público o su liquidación con procesos por defectos de inscripción, enajenamiento inicial, resoluciones y contratos serán administrados o enajenados por el Fondo Nacional de Turismo - FONTUR-, y el Decreto 2303 del 07 de octubre de 2012, reglamentó la entrega de estos bienes a FONTUR para fines de administración y eventual enajenación.
- ENTREGA.** Que la DIRECCION NACIONAL DE ESTUPEFACIENTES EN LIQUIDACION, según la Resolución No. 0945 de fecha veinte (20) de diciembre de 2013, "Por medio de la cual se entrega al Fondo Nacional de Turismo -FONTUR- el Hotel Los Delfines, dentro del cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 22 de la Ley 1558 de 2012, la cual fue revocada por la resolución No 128 del día 10 de febrero de 2014 expedida por el "FONDO NACIONAL DE TURISMO -FONTUR- al inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 450-2208, y la explotación sobre el inmueble se va a cumplir por el Hotel Los Delfines, donde actualmente se le entregó en el artículo 22 de la ley 1558 de 2012, por lo cual es procedente efectuar la cesión de los derechos y obligaciones de LA ARRENDADORA en el citado contrato de arrendamiento, al CESIONARIO FONTUR para los fines de administración que prevé la Ley 1558 de 2012 y el Decreto 2303 de 2012.

Por lo anterior entre la DIRECCION NACIONAL DE ESTUPEFACIENTES EN LIQUIDACION y FIDUCODEX, acordado como vocera y administradora del "Patrimonio Autónomo FONDO NACIONAL DE TURISMO", hemos acordado celebrar el contrato de cesión de los derechos y obligaciones de arrendamiento para administrar, que se regirá por las siguientes:

**CLAUSULAS**

**PRIMERA: CESSION PARA ADMINISTRAR EL CONTRATO DE ARRENDO:** LA CEDEnte, DIRECCION NACIONAL DE ESTUPEFACIENTES EN LIQUIDACION, cede a favor de CESIONARIO Patrimonio Autónomo FONDO NACIONAL DE TURISMO - FONTUR-, para los fines de administración de que trata el artículo 22 de la Ley 1558 de 2012, reglamentado por el Decreto 2303 de 2012, los derechos y obligaciones, que tiene en el contrato de arrendamiento otorgado mediante documento privado firmado en enero (01) de noviembre de 2006, sobre el establecimiento de comercio (matrícula mercantil) que fue cancelada por decisión de Asamblea extraordinaria de Accionistas de fecha 21 de abril de 2008, junto con las instalaciones donde funcionan, edificios, muebles y estación que integran dicha unidad económica, suscrito entre Franca Elena Lasso Valencia en su calidad de representante legal de Inversiones Los Delfines S.A. con NIT 890.315.510-1 otorgado como ARRENDADORA y Servicios Luis Limitada con NIT 890.230.544-8 como ARRENDATARIA, cuyo término de duración es hasta el treinta (30) de noviembre del año 2016 de acuerdo a lo estipulado en las consideraciones de la presente cesión.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Existencia y validez. LA CEDEnte se obliga a responder por la existencia y validez del contrato sin responsabilidad del ARRENDATARIO, lo que es aceptado por EL CESIONARIO, no obstante en caso de incumplimiento por parte del arrendatario del alguna de sus obligaciones, el CEDEnte deberá desplegar toda su diligencia entablar los procesos a que hayan lugar para lograr el cumplimiento del contrato de arrendamiento.

Calle 52 No. 11 - 27 Bogotá D.C. Colombia (teléfono: 487 00 88 - FAX: 304 64 24 www.dne.gov.co



**CESSION PARA ADMINISTRAR EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DEL ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO HOTEL LOS DELFINES, CELEBRADO ENTRE INVERSIONES LOS DELFINES S.A. Y SERVICIOLIDOS LIMITADA**

CEDENTE: DNE EN LIQUIDACION  
 C/CE: 800 10138-3  
 NIT: 900486118-9

CESIONARIO: FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR S.A. - FIDUCOLDEX- agencias como sucursal del Patrimonio Autónomo FONDO NACIONAL DE TURISMO - FONTUR  
 NIT: 900486118-9

**PARAGRAFO SEGUNDO: CANON DE ARRENDAMIENTO.** La CEDENTE cuya constancia que el canon de arrendamiento vigente a la fecha de la presente cesión, es la suma de veintinueve millones cuarenta y tres mil novecientos sesenta y cinco (S 29.443.965), el cual se encuentra cancelado hasta el mes de Mayo de 2014, y de allí descuenta la remuneración mensual equivalente al seis por ciento (6%) estipulada en la Resolución 0128 del día 10 de febrero de 2014 del canon mensual por su administración, el restante deberá ser consignado en la cuenta de depósito para la recepción de dinero que se pensará con ocasión a la explotación económica del inmueble con vocación turística, sujeta a disposición de la DNE en Liquidación, a saber: CUENTA CORRIENTE No 110200063 del Banco Poblano, siendo el titular de la cuenta Dirección Nacional de Estupefacciones en Liquidación.

**SEGUNDA FACULTADES Y OBLIGACIONES DE EL CESIONARIO.** En Patrimonio Autónomo FONDO NACIONAL DE TURISMO - FONTUR, en cumplimiento de lo establecido en la Ley 1558 de 2012 y el Decreto Reglamentario 2503 de 2012, como administrador del contrato de arrendamiento y se tienen ambas indicados toda las facultades y obligaciones propias de los administradores y contenidas en la Resolución 0128 del 10 de febrero de 2014 emitido por LA CEDENTE, y percibirá la remuneración de que trata la misma mencionada resolución.

**TERCERA: ACTA Y EJECUCION.** La entrega del inmueble identificado con Matrícula Inmobiliaria 450-2208 con sus bienes muebles destinados a la actividad turística, para lo cual se debe revisar, como mínimo, los estados financieros con corte al 31 de diciembre de 2013, el campo de operación del día anterior a la entrega (antes de salir), valor del canon y el extracto mensual de pago del mismo.

**CUARTA: BIENES DESTINADOS A LA ACTIVIDAD TURISTICA.** Los bienes que hacen parte integrante del objeto del contrato de arrendamiento y que son propiedad del arrendador y cuyos pertenecen al arrendatario / operador del mismo.

**QUINTA: SITUACION LABORAL.** Indicar si en el contrato se hace referencia a no a sustitución laboral o si alguna particular del personal con pensión de la sociedad proveedora del inmueble con vocación turística objeto de presente contrato.

**SEXTA: PERMISOS Y LICENCIAS.**

**SEPTIMA: ESTADO DEL PAGO POR CONCEPTO DE SERVICIOS PÚBLICOS.**

**PARAGRAFO PRIMERO:** LA CEDENTE deja constancia del estado de los siguientes asuntos del contrato de arrendamiento y de los bienes de la actividad económica destinada a desarrollo de actividades turísticas, y entrega al CESIONARIO:

Item	ASUNTO
1	Arriendo valor Fijo: Se encuentra pagado la mensualidad de abril de 2014. En el Acta de Entrega se deja constancia y se solicitará al arrendatario certificación sobre el pago a esta fecha. Por un valor de \$26.443.000.
2	Anticipos sobre arriendos: De mil ochocientos millones de pesos (\$1.800.000.000), por los cuales en

Calle 53 No. 13 - 27 Bogotá D.C. Colombia Teléfono: 487 05 85 - FAX: 488 84 34  
www.dne.gov.co



**CESSION PARA ADMINISTRAR EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DEL ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO HOTEL LOS DELFINES, CELEBRADO ENTRE INVERSIONES LOS DELFINES S.A. Y SERVICIOLIDOS LIMITADA**

CEDENTE: DNE EN LIQUIDACION  
 NIT: 800 10138-3  
 C/CE: 800 10138-3

CESIONARIO: FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR S.A. - FIDUCOLDEX- agencias como sucursal del Patrimonio Autónomo FONDO NACIONAL DE TURISMO - FONTUR  
 NIT: 900486118-9

**Item ASUNTO**

1	Arrendamiento de inmueble mensualmente a suma de diez millones de pesos (\$10.000.000) hasta el vencimiento del periodo pactado en el acto de fecha 01 de octubre de 2008.
3	Impuestos de industria y comercio: Se solicitará al arrendatario el comprobante de pago y se deja constancia en el Acta de Entrega.
4	Contribuciones de turismo: Se solicitará al arrendatario el comprobante de pago y se deja constancia en el Acta de Entrega.
5	Última renovación Matrícula Mercantil: Efectuada en el año 2008. Se acompaña copia (un (01) folio).
6	Registro Libros de comercio del establecimiento: No aplica.
7	Estado financiero del establecimiento: No aplica.
8	Último informe del arrendatario: No aplica.
9	Fondo de reposición: No aplica.
10	Utilizaciones Fondo de reposición: No aplica.
11	Salida del Fondo de Reposición a la fecha del presente contrato: No aplica.
12	Situación laboral patronal: Al inicio del contrato el hotel opera con once empleados de los cuales el Arrendatario accede hacer sustitución laboral con el 70% y el 30% restante fueron liquidados por la Arrendadora. Se acompaña certificación del Contador de la Arrendadora sobre encontrarse al día en el pago de salarios, prestaciones y demás de los empleados del establecimiento que funciona en la unidad económica destinada al desarrollo de la actividad turística de que trata el presente contrato, al corte 31 de diciembre de 2013. Se actualizará a la fecha del Acta de Entrega.
13	Servicios públicos: se encuentran al día. Se acompañan facturas del mes de febrero de 2014 de energía, teléfono, agua, gas y televisión por cable, por concepto de pago. Se ajustará a la fecha del Acta de Entrega.
14	Matrícula Inmobiliaria: Se acompaña certificado de tradición e libertad del inmueble folio (s) de (las) matrículas inmobiliarias MI 450-2208. Se deja constancia que no figuran gravámenes ni afectaciones al derecho de propiedad del FRISCO (cuatro (04) folios).
15	Impuestos prediales y valorización: Último pago correspondiente a año 2014. Se entregará copia con el Acta de Entrega.
16	Avalúo catastral año 2014: Se entregará copia con el Acta de Entrega.
17	Póliza todo riesgo bienes: Vigente desde el 25 de diciembre de 2013 hasta 28 de diciembre de 2014. Tomador: Servicios Ltda. Aseguradora: Alianza seguros S.A. Asegurado: Servicios Ltda. Beneficiario: Servicios Ltda. Valor asegurado: \$ 4.735.028.994. Declarado en: Edificio: \$ 3.242.827.935. Muebles y enseres: \$ 609.054.317. Equipos eléctricos y electrónicos: \$ 107.078.760. Maquinaria y equipo: \$ 159.698.552. Dinero: \$ 10.000.000. Mercancías: \$ 2.000.000.
18	Póliza Licitro Casante: No aplica.
19	Póliza cumplimiento contrato arriendo: no aplica.

Calle 53 No. 13 - 27 Bogotá D.C. Colombia Teléfono: 487 05 85 - FAX: 488 84 34  
www.dne.gov.co



**CESSION PARA ADMINISTRAR EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DEL ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO HOTEL LOS DELFINES, CELEBRADO ENTRE INVERSIONES LOS DELFINES S.A. Y SERVICIOLIDOS LIMITADA**

CEDENTE: DNE EN LIQUIDACION  
 NIT: 800 10138-3  
 C/CE: 800 10138-3

CESIONARIO: FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR S.A. - FIDUCOLDEX- agencias como sucursal del Patrimonio Autónomo FONDO NACIONAL DE TURISMO - FONTUR  
 NIT: 900486118-9

**Item ASUNTO**

20	Póliza riesgo laboral: No aplica.
21	Póliza responsabilidad civil y Extracurricular: No 0214245501. Desde el 15 de septiembre de 2013 hasta el 14 de septiembre de 2014. Y dos (2) años posteriores a su terminación. Tomador: Hoteles Decameron. Asegurado: Hoteles Decameron. Beneficiario: Termino Afincados. Valor asegurado: \$ 5.000.000.000. (Ver esta póliza para constancia sobre el estado de cancelación de póliza empresarial Hotel Decameron Colombia S.A.)
22	Póliza de Warrup: No aplica.
23	Documentos que se entregan a EL CESIONARIO: Relación de documentos que se entregan incluidos en lista de anexos y es ORIGINAL o COPIA: a) Copia autenticada del contrato de arrendamiento de fecha 05 de septiembre de 2008. b) Certificado de tradición y libertad del inmueble distinguido con la matrícula inmobiliaria No 450-2208 de San Andrés Isla. c) Copia de póliza No 0214245501 de Alianza Seguros de Responsabilidad Civil (Diez folios). d) Copia de la Resolución 0128 del 10 de febrero de 2014 por medio de la cual se hace entrega al FONTUR del inmueble identificado con Matrícula Inmobiliaria No. 450-2208, y la notificación sobre el constituido en la cual funciona El Hotel Los Delfines (cuatro (04) folios).
24	Proceso judiciales: En la base de datos de procesos judiciales de la DNE en liquidación - NO se registra ningún proceso en contra o a favor de los bienes arrendados.

**CUARTO. RESPONSABILIDAD.** Se deja constancia que la responsabilidad de administración de los derechos y obligaciones de la Arrendadora, originada con anterioridad a la fecha de la ejecución del presente contrato, corresponden a la Dirección Nacional de Estupefacciones, hoy en liquidación o la entidad que administra el FRISCO, y la responsabilidad de administración de esos mismos derechos y obligaciones originada con posterioridad a la fecha de ejecución del presente contrato se asume por el Patrimonio Autónomo FONDO NACIONAL DE TURISMO - FONTUR.

**QUINTO. TERMINACION DEL CONTRATO DE ARRIENDO Y RECIBO DE BIENES.** Si al concluir de arrendamiento de la actividad turística anterior tiene ese uso cualquier causa, EL CESIONARIO será el encargado de recibir los bienes que conforman el establecimiento arrendado y de cobrar y ejecutar las obligaciones a cargo de la Arrendadora, sujeta al Acta de Arrendamiento y valor por la vigencia y conservación del bien inmueble anteriormente identificado, de todo lo cual deberá informar y rendir cuentas a LA CEDENTE. Una vez recibido el pago EL CESIONARIO, entrega la Administración del mismo en los términos y condiciones del artículo 22 de la Ley 1558 de 2012 y el Decreto Reglamentario 2503 de 2012, debiendo informar y rendir cuentas a LA CEDENTE o a la entidad que administra el FRISCO.

**SEXTO: EVENTUAL ENAJENACION.** En el evento en que se realice la enajenación conforme a lo establecido en el artículo 22 de la Ley 1558 de 2012 y el Decreto 2503 de febrero 07 de diciembre de 2012, del presente contrato antes indicado, se dará aplicación a la Resolución 0128 del 10 de febrero de 2014. Por medio de la cual se revoca en su totalidad la resolución 9940 de 20 de diciembre de 2013 y se hace entrega al Fondo Nacional de Turismo - FONTUR, el inmueble identificado con Matrícula inmobiliaria No. 450-2208, y la

Calle 53 No. 13 - 27 Bogotá D.C. Colombia Teléfono: 487 05 85 - FAX: 488 84 34  
www.dne.gov.co



**CESSION PARA ADMINISTRAR EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DEL ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO HOTEL LOS DELFINES, CELEBRADO ENTRE INVERSIONES LOS DELFINES S.A. Y SERVICIOLIDOS LIMITADA**

CEDENTE: DNE EN LIQUIDACION  
 NIT: 800 10138-3  
 C/CE: 800 10138-3

CESIONARIO: FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR S.A. - FIDUCOLDEX- agencias como sucursal del Patrimonio Autónomo FONDO NACIONAL DE TURISMO - FONTUR  
 NIT: 900486118-9

**edificación sobre el patrimonio en el cual funciona El Hotel Los Delfines, propiedad del PATRIMONIO NACIONAL DE ESTUPEFACIENTES EN LIQUIDACION.**

**SEPTIMO: TERMINACION DE LA CESION.** EL presente contrato de cesión finaliza, al finalizar por cualquier causa el contrato de arrendamiento de bienes y obligaciones de Arrendador, se rinden por el presente contrato de cesión por las causas de ley.

**OCTAVO: ACEPTACION EL CESIONARIO.** Patrimonio Autónomo FONDO NACIONAL DE TURISMO - FONTUR, acepta la cesión de los derechos y obligaciones de Arrendador, a título de administración, que por el presente contrato se le hace y manifiesta que con el pago de los impuestos y obligaciones pactadas en el CONTRATO DE ARRENDAMIENTO antes indicado.

**NOVENO:** La presente cesión se notificará a LA ARRENDATARIA, SERVICIOLIDOS Agencia Colombia S.A. B de San Andrés Isla mediante el presente contrato de Arrendador a la DNE CEDENTE, siendo de cargo y riesgo de EL CESIONARIO entregar dicho folio y remitir la copia con constancia de recibo a LA CESIONARIA, dentro de los diez (10) días siguientes a la firma del presente contrato.

**DECIMO: PERFECCIONAMIENTO:** El presente contrato de cesión se perfecciona con las firmas de las partes contratantes.

Hecho en Bogotá, a los días 13 del mes de Septiembre del año mil novecientos veintiocho (2014).

MARIA MERCEDES PERRY FERREIRA  
 Representante Legal  
 DNE en Liquidación

MARIO FEDERICO PINERO MENDEZ  
 Representante legal única y exclusivamente  
 FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR S.A. - FIDUCOLDEX- como sucursal y administradora del Patrimonio Autónomo FONTUR

Calle 53 No. 13 - 27 Bogotá D.C. Colombia Teléfono: 487 05 85 - FAX: 488 84 34  
www.dne.gov.co

DIANA VENTURA DEL CIRUJO DE  
 ENFERIA S.A.  
 HINA RESTAURANTE  
 El 09/09/2014 a las 04:30:21 pm  
 La Notaria 23 del círculo de Bogotá,  
 da fe de que el libro puista en el  
 interior documenta es similar a la  
 que  
**NOTARIA 23**  
**FRANCO MENZELARIO FEDERICO**  
 Identificado con C.C. 79025769  
 Registro ante el 19 que hizo previa confrontación  
 de los documentos ART 73 DC 960 1970  
 Registre y registre



EST-CA MARITZA BONVINTO  
 JOHNSON NOTARIA



CONTRATO No. FNT- 115 2011 ENTRE LA FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR - S.A. FIDUCOLDEX -  
 VICARIA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO - FONDO NACIONAL DE TURISMO-FONTUR Y SERVINCLUDOS LIMITADA

**LLAS PARTES**

**MANUEL EDUARDO OSORIO LOZANO**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 79.146.487 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 2011 y por tanto, con representación única y exclusivamente al patrimonio del citado (recomenta), quien asiente y para todos los efectos del presente contrato se denominará "FONTUR", y por su otra parte, **DANIEL MEDINA PEREZ**, identificado con cédula de ciudadanía No. 20.755.416 expedida en Bogotá D.C., quien asume como apoderado de SERVINCLUDOS LIMITADA, empresa identificada con NIT 860.330.546-8, en virtud del poder especial de fecha 18 de julio de 2011 que le ha otorgado por el Señor **JUAN PABLO BARRERA ULLOA**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 78.746.592 expedida en Bogotá, quien actúa como el Representante Legal de SERVINCLUDOS LIMITADA, quien para todos los efectos se denominará el "ARRENDATARIO", ambos convienen celebrar el presente acuerdo de arrendamiento en atención a las siguientes:

**IL CONSIDERACIONES**

**PRIMERA:** La Fiscalía General de la Nación, mediante Resolución de fecha 21 de septiembre de 2009 dentro del proceso de extinción de dominio No. 8731, actuado sobre los bienes del señor Luis Ernesto Hoyand y Ciroa, ordenó mediante cuantías sobre los inmuebles, entre otros el Establecimiento de Comercio Hotel Los Delfines, con matrícula mercantil 8028 (Cantónada), con matrícula inmobiliaria número 450-2208 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de San Andrés y Providencia.

**SEGUNDA:** Que de acuerdo con lo establecido en la Ley 10 de 1996, el Decreto 1461 de 2000, las Leyes 785 y 793 de 2002, la Ley 151 de 2007 y su Decreto Reglamentario 4320 de 2007, y el artículo 80 de la Ley 1531 de 2011, que modificó el artículo 12 de la Ley 793 de 2002, se designó que los bienes muebles e inmuebles sobre los que se adoptan medidas cautelares quondam no amedian a disposición de la misma Dirección Nacional de Establecimientos - DNE, a través del Fondo para la Solidaridad, Inversión Social y Lucha contra el Delincio Organizado - FRISSCO, más que la que correspondía a la misma DNE, ejercer todos los actos inherentes a la administración de los bienes muebles e inmuebles sujetos a su disposición.

**TERCERA:** Al momento de efectuarse la diligencia de sequestro del establecimiento de comercio Hotel Los Delfines por parte de la Fiscalía General de la Nación, se evidenció a instancia de un representante de la Sociedad Inversiones Los Delfines S.A., (Programa del inmueble identificado con el NIT de matrícula inmobiliaria No. 450-2208 y del establecimiento de comercio denominado Hotel Los Delfines) y la Sociedad SERVINCLUDOS LTDA, con el objeto de "la entrega en arrendamiento de las edificaciones, instalaciones y el establecimiento de comercio denominado HOTEL LOS DELFINES, situado en

Calle 23 No. 114 - 25 Edificio Anexo del Parque Pío II -  
 Zona U.C. - Colombia

79

79



CONTRATO No. FNT- 115 2011 ENTRE LA FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR - S.A. FIDUCOLDEX -  
 VICARIA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO - FONDO NACIONAL DE TURISMO-FONTUR Y SERVINCLUDOS LIMITADA

Disposiciones Antepuestas de San Andrés Providencia y Santa Catalina ubicados en la Avenida Colombia No. 1 de 85, con estas las instalaciones Anexas, sus playas, áreas y servicios permitidos, Recreación, concurrencia y demás que se permitan operar conforme a la ley y las disposiciones reglamentarias de cada una, el HOTEL LOS DELFINES sea conformado por treinta (30) habitaciones y las instalaciones que figuran en el presente contrato, tal como se indica en la columna cuarta (4ª) y que tendrán como propietario de este contrato como único titular una (101), el presente contrato, el arrendatario concuerda permitir de las edificaciones e instalaciones que aparecen en el anexo primero del (02), gozar de derechos, obligaciones, acciones, multas, intereses, multas, impuestos, tasas, tarifas para cumplir de este contrato.

**CUARTA:** Que el contrato de arrendamiento de fecha (05) de septiembre de 2006, se pactó con una duración de cinco (5) años renovables, contados a partir de los dos (2) meses siguientes de la firma del contrato y entrega del inmueble y del establecimiento de comercio.

**QUINTA:** Que mediante escrito de fecha primero (01) de octubre de 2006 suscrito entre la Sociedad Inversiones Los Delfines S.A. y SERVINCLUDOS LTDA, se modificó el término de duración del contrato de fecha (05) de septiembre de 2006, a diez (10) años, contados a partir de los dos (2) meses siguientes de la fecha de firma del contrato, es decir desde el primero (01) de diciembre de 2006 hasta el treinta (30) de noviembre de 2016.

**SEXTA:** Que mediante escrito de fecha ocho (08) de noviembre de 2007 suscrito entre la Sociedad Inversiones Los Delfines S.A. y SERVINCLUDOS LTDA, se modificó el valor del canon de arrendamiento, estableciéndose en la suma de VEINTE MILLONES DE PESOS M/C. (\$20.000.000), más DIEZ MILLONES DE PESOS M/C. (\$10.000.000) que serán deducidos para el pago de la inversión que realizó el Citado, hasta completar la suma de MIL DOSCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$1.200.000.000) y DIEZ MILLONES DE PESOS M/C. (\$10.000.000), más recargo dentro de los treinta (3) primeros días del mes siguiente al suscrito, previos los descuentos de Ley. El canon de arrendamiento se incrementará sucesivamente, en el mismo porcentaje del I.R.C. de las sumas 12 meses, más incrementado del I.R.C. se divide en un cincuenta por ciento (50% para el pago de la inversión y otro cincuenta por ciento 50%) para el pago del arrendo mes siguiente.

**SÉPTIMA:** Mediante el Decreto 1183 de 2011, modificado por los Decretos 4588 de 2011, 319 y 1420 de 2012 y 2177 de 2013, se ordenó la supresión y liquidación de la Dirección Nacional de Establecimientos, y en consecuencia la función de administración del Fondo para la Solidaridad, Inversión Social y Lucha contra el Delincio Organizado - FRISSCO, se trasladó a la Sociedad de Activos Especiales - SAE S.A.S., sociedad de economía mixta del orden nacional autorizada por la ley, de naturaleza única, y sometida al régimen de derecho privado de conformidad con lo previsto en la Ley 1708 de 2014.

**OCTAVA:** Que la Ley 903 de 1996 en el Fondo de Promoción Turística tuvo recurrente su destinación a la ejecución de los planes y programas de promoción y mercado turístico y a fortalecer y mejorar la competitividad del sector, con el fin de incrementar el turismo receptivo y el turismo doméstico.

Calle 23 No. 114 - 25 Edificio Anexo del Parque Pío II -  
 Zona U.C. - Colombia

78



CONTRATO No. FNT- 115 2011 ENTRE LA FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR - S.A. FIDUCOLDEX -  
 VICARIA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO - FONDO NACIONAL DE TURISMO-FONTUR Y SERVINCLUDOS LIMITADA

**NOVENA:** Que el artículo 23 de la Ley 1558 de 2012 cambia el nombre del Fondo del Patrimonio Turístico a FONDO NACIONAL DE TURISMO - FONTUR y dispuso su constitución como Patrimonio Autónomo.

**DÉCIMA:** Que el artículo 22 de la Ley 1558 de 2012 ordenó: "Los bienes inmuebles con vinculación jurídica incoincidental o con los bienes extinguido el dominio debido a su vinculación con personas por delitos de naturaleza, enriquecimiento ilícito, lavado de dinero, 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 esos contratos. 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 con el Decreto 2503 de 2012.

**DÉCIMA PRIMERA:** Que durante 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.

**DÉCIMA SEGUNDA:** Que en cumplimiento del artículo 22 de la Ley 1558 de 2012 y el artículo 47 del Decreto 2503 de 2012, la Dirección Nacional de Establecimientos en liquidación mediante la Resolución No. 0124 del 10 de febrero de 2014, dispuso la entrega al Fondo Nacional de Turismo - FONTUR, por intermedio de su Administrador, del HOTEL LOS DELFINES y el inmueble donde funciona, con todas las instalaciones que integran la entidad económica productiva.

**DÉCIMA TERCERA:** Que el día dos (2) de mayo de 2014, se suscribió el documento de hecho del contrato de arrendamiento del HOTEL LOS DELFINES, entre la Dirección Nacional de Establecimientos en liquidación y la Fiduciaria Colombiana de Comercio Exterior - S.A. FIDUCOLDEX Vicaria del Patrimonio Autónomo - Fondo Nacional de Turismo-FONTUR, con quien mediante el cual se otorgó la posición contractual de ARRENDADOR a FONTUR.

**DÉCIMA CUARTA:** El día catorce (14) de mayo de 2014, se llevó a cabo la entrega del HOTEL LOS DELFINES al Fondo Nacional de Turismo - FONTUR.

**DÉCIMA QUINTA:** En virtud del Contrato de Arrendamiento de fecha (05) de septiembre de 2006, modificado mediante los actos de fecha primero (1) de octubre de 2006 y (08) de noviembre de 2007, celebrado entre SERVINCLUDOS LTDA y la SOCIEDAD INVERSIONES LOS DELFINES S.A., cedido al Fondo Nacional de Turismo, en posición de Arrendador, el Arrendatario ha adquirido el derecho a la renovación de que trata el artículo 518 del Código de Comercio, en cuanto al arrendamiento del Hotel Los Delfines la cual incluye el derecho al arrendamiento del inmueble donde funciona de manera que con la celebración del presente contrato que suscribió su desamparo y el arrendatario podrá la opción del ejercicio del derecho a la renovación de que trata el artículo 518 del Código de Comercio, sin perjuicio de la negociación que se llegue a acordar de nuevas condiciones para

Calle 23 No. 114 - 25 Edificio Anexo del Parque Pío II -  
 Zona U.C. - Colombia

80

80

**FONTUR** **FIDUCOLDEX**

CONTRATO No. FNT- 119 2017, ENTRE LA FUNDACIÓIN COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR, S.A. FIDUCOLDEX, VICEPRES DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO - FONDO NACIONAL DE TURISMO-FONTUR Y SERVINGLUDOS LIMITADA.

específico, salvo en los casos manifestados en el ya citado artículo 518.

**DÉCIMA SEXTA:** El día treinta (30) de noviembre de 2016, se suscribió el Contrato No. 3 al contrato de arrendamiento suscrito el cinco (5) de septiembre de 2006, en el cual se amplió el término de duración de este contrato hasta el primero (1) de febrero de 2017.

**DÉCIMA SÉPTIMA:** Mediante Contrato No. 4 al contrato de arrendamiento suscrito el cinco (5) de septiembre de 2006, se amplió el término de duración de este contrato hasta el treinta y uno (31) de julio de 2017.

**DÉCIMA OCTAVA:** La Dirección de Banca de FONTUR, mediante comunicación interna de fecha treinta y uno (31) de enero de 2017, solicitó y autorizó elaborar el contrato de renovación de arrendamiento sobre el Hotel Los Delfines, con SERVINGLUDOS LTDA., comunicación a la cual se dio alcance instantáneamente mediante documento de fecha siete (7) de julio de 2017.

**DÉCIMA NOVENA:** Que en virtud de lo anterior, EL FONDO NACIONAL DE TURISMO Y SERVINGLUDOS LTDA., acuerda renovar contrato de arrendamiento, en los siguientes términos:

**II.- ACUERDO**

**CAPÍTULO I. DEFINICIONES**

Para los fines de este Contrato, a menos que expresamente se estipule de otra manera o se deduzca de manera particular en otro aparte de este Contrato, los términos en mayúscula inicial que aquí se usan, están utilizados en forma singular o plural, según el significado asignado a dichos términos según se indique a continuación:

- 1.1. "Activo": Son los documentos adjuntos al Contrato, que contienen obligaciones a cargo de las Partes.
- 1.2. "Arrendatario": La Fiduciaria Colombiana de Comercio Exterior - S.A. FIDUCOLDEX Vicepres del Patrimonio Autónomo - Fondo Nacional de Turismo-FONTUR.
- 1.3. "Arrendadora": Es la sociedad SERVINGLUDOS LTDA., identificada claramente en el presente Contrato.
- 1.4. "Contratación Mínima": Tiene el significado asignado en la cláusula 3.1.
- 1.5. "Cuenta": Es el acuerdo de voluntades perfeccionado a través del presente documento y sus anexos.
- 1.6. "Contrato de Arrendamiento Original": Contrato de arrendamiento suscrito entre la Sociedad Inversiones Los Delfines S.A y SERVINGLUDOS LTDA. el día (05) de septiembre de 2004, con sus respectivas modificaciones.
- 1.7. "Cuenta de Inversión" o "Cuenta de Inversiones y Gastos": Es la cuenta que debe constar en el Arrendamiento, con el fin de contabilizar y recaudar los recursos que cubren la renovación de los Activos.

**FONTUR** **FIDUCOLDEX**

CONTRATO No. FNT- 119 2017, ENTRE LA FUNDACIÓIN COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR, S.A. FIDUCOLDEX, VICEPRES DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO - FONDO NACIONAL DE TURISMO-FONTUR Y SERVINGLUDOS LIMITADA.

Activo, y reparaciones estructurales, de Hotel, cumpliendo con lo establecido en el numeral 7.1. del Contrato, adicionalmente con cargo a una cuenta de abono por los pagos que le corresponden al Arrendatario en los términos del presente Contrato.

1.8. "Día": Es cualquier día calendario que comprenda veinticuatro (24) horas. Cuando este Contrato prevea un plazo en días para el cumplimiento de una obligación y este plazo no venga en un día hábil, el vencimiento ocurrirá el día hábil inmediatamente siguiente.

1.9. "Día Hábil": Es cualquier día en el semestre, de lunes a viernes (inclusive), que ocurra los días feriados en la República de Colombia.

1.10. "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 inscrita, del Banco de Comercio Exterior de Colombia S.A. BANCOEXE, constituida mediante escritura pública número 4.487 de octubre 31 de 1993, inscrita en la Tercera Oficina de Cartografía, [Folios], anotada para financiar mediante resolución número 8.535 de noviembre 3 de 1992 expedida por la Superintendencia Bancaria, hoy Superintendencia Financiera de Colombia, FIDUCOLDEX ha sido inscrita por el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, para que en calidad de vicepresidente del Patrimonio Autónomo administre el FONDO NACIONAL DE TURISMO - FONTUR. Fiduciaria Colombiana de Comercio Exterior S.A. es la Entidad contratante actuando como vicepres del Patrimonio Autónomo FONTUR y, de conformidad, comprometiéndose tácita y expresamente al sostenimiento del estado patrimonial.

1.11. "Fondo Nacional del Turismo - FONTUR": El Fondo Nacional de Turismo, es un patrimonio Autónomo del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, creado como un instrumento para el manejo de los recursos provenientes de la contribución parafiscal para la promoción del turismo y la administración de otros bienes públicos, creado por la Ley que se encuentra en Hotel Los Delfines. Para los efectos de este Contrato, FONTUR se denominará también como Arrendador a Tercer Intermediario.

1.12. "Garantía de Cumplimiento": Se refiere a la garantía que deberá constar el Arrendamiento en los términos y condiciones del CAPÍTULO VIII de este Contrato.

1.13. "Hotel Los Delfines" o el "Hotel": Son los bienes identificados en el numeral 2.3 del presente Contrato que integran el establecimiento de comercio denominado "Hotel Los Delfines", ubicado en el sector Avenida Colombia 18-86, sector Hotel y Pasa Pasados, de la Isla de San Andrés, distinguido con el folio de matrícula inmobiliaria número 450-2208, con todos los entendimientos que integran la unidad económica productiva.

1.14. "IPC": Es el índice de precios al consumidor con base Diciembre de 2008 =100, para el país nacional publicado oficialmente por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística -DANE-, o la entidad que lo sustituya. En el evento que en el índice de precios al consumidor publicado oficialmente por el DANE haya una base diferente a Diciembre de 2008 =100, el índice con la nueva base será usado para el cálculo del IPC, considerando en todo caso el IPC de la misma base para todos los cálculos de acuerdo con el presente Contrato.

1.15. "Partes": En el Contrato, cuando se haga referencia a las Partes en pluralidad que se hace referencia a FONTUR y a SERVINGLUDOS LTDA.

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

**FONTUR** **FIDUCOLDEX**

CONTRATO No. FNT- 119 2017, ENTRE LA FUNDACIÓIN COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR, S.A. FIDUCOLDEX, VICEPRES DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO - FONDO NACIONAL DE TURISMO-FONTUR Y SERVINGLUDOS LIMITADA.

- 1.17. "Mes": Cuadrante de los doce meses del año calendario.
- 1.18. "Moneda": Comprende a una moneda específica de este Contrato la cual puede el contrato cumplir en el que se encuentre usada la parte referenciada.
- 1.19. "Paseo" o "COLA": Se entenderá como la jornada de curso turístico y podrá realizarse en Colombia.
- 1.20. "Reparaciones estructurales": Son actividades tales como adiciones, modificaciones y mejoras a la estructura de los inmuebles.
- 1.21. "Reposición de activos fijos": Es la actividad de reemplazar muebles, enseres, equipos, o otros activos fijos que han cumplido su vida útil.
- 1.22. "Supervisor" o "Supervisora": Es la persona designada por FONTUR para el cumplimiento de las funciones de supervisión de ejecución de este Contrato previstas en la Ley Aplicable.
- 1.23. "Trimestre": Se refiere a los períodos del año compuestos por tres meses cuyo inicio calendario será el 01 de enero, 01 de abril, 01 de julio y 01 de octubre y cuyo término calendario será el 31 de marzo, 30 de junio, 30 de septiembre y 31 de diciembre, de cada año, respectivamente. En este sentido, para las obligaciones expresas en el presente Contrato los períodos indicados serán siempre siempre finalicen en el mismo calendario aquí expuesto, con independencia de que el inicio para el cumplimiento de una obligación no coincida con el inicio calendario aquí definido.
- 1.24. "Valor del Contrato": Se entenderá de conformidad con lo establecido en el numeral 2.5, de este Contrato.
- 1.25. "Ventas Netas": Se entenderá como la sumatoria de los ingresos generados por la explotación económica de los bienes entregados en arrendamiento, una vez deducidos las deducciones los ingresos por intereses, el IVA y el Impuesto al Consumo, así como cualquier otro impuesto que en el futuro reaparece las partes acordadas.

**CAPÍTULO II. ASPECTOS GENERALES DEL CONTRATO**

2.1. **Objeto del Contrato**  
Por medio del contrato de arrendamiento del establecimiento de comercio denominado Hotel Los Delfines ubicado en la Isla de San Andrés y el inmueble como funciona, con todas las instalaciones que integran la unidad económica productiva.

**PARÁGRAFO:** Con la suscripción del presente documento queda sin efecto el Contrato de Arrendamiento Original suscrito el cinco (5) de septiembre de 2006, entre SERVINGLUDOS LTDA y la SOCIEDAD INVERSIONES LOS DELFINES S.A., por lo cual el Arrendatario se obliga a cumplir con las obligaciones y/o condiciones señaladas en el presente documento, sin perjuicio del derecho de renovación que le otorga el Arrendamiento.

2.2. **Sitio de los Bienes**  
En virtud del presente Contrato, el Arrendatario continuará desarrollando por su cuenta y riesgo todas las actividades necesarias para la administración y operación del Hotel Los Delfines.

2.3. **Ubicación e identificación de los bienes entregados en arrendamiento**

**FONTUR** **FIDUCOLDEX**

CONTRATO No. FNT- 119 2017, ENTRE LA FUNDACIÓIN COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR, S.A. FIDUCOLDEX, VICEPRES DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO - FONDO NACIONAL DE TURISMO-FONTUR Y SERVINGLUDOS LIMITADA.

Los bienes entregados en arrendamiento se ubican en San Andrés (Isla), y se encuentran identificados de la siguiente manera:

Item	Identificación por Matrícula	Ubicación	Descripción
1	M.I. 450-2208	Avenida Colombia No. 18-86 Sector Hotel y Pasa Pasados	Hotel Los Delfines

2.4. **Forma de entrega**  
Teniendo en cuenta que el Arrendatario para la fecha de suscripción del presente Contrato es Arrendatario de Hotel en los términos y condiciones previstos en el Contrato de Arrendamiento Original, FONTUR tendrá a su cargo materia de la planta física, mobiliario y equipo de operación que lo conforman para estar adecuados en los términos del Contrato de Arrendamiento Original.  
A partir de primero (1º) de agosto de 2017, el Arrendatario continuará a cargo de las obligaciones referenciadas con la limpieza, reparación, reposición, administración, operación y mantenimiento del Hotel en los términos previstos en el contrato. En ese sentido, continuará por parte del Arrendatario la gestión, custodia y conservación de los bienes entregados en Arrendamiento en los términos establecidos en el presente contrato.

**PARÁGRAFO:** La entrega en arrendamiento del Hotel, se hace como una unidad económica de conformidad con el artículo 325 del Código de Comercio. Se entenderá por unidad económica al presente Contrato todas las actividades que integran el establecimiento de comercio, incluido el derecho al arrendamiento de inmueble como función del establecimiento ubicado en los términos del artículo 516 No. 5 del mismo ordenamiento.

2.5. **Valor del Contrato**  
El valor del Contrato en indemnización por deterioro será de establecido sistemáticamente en la suma de MIL OCHOCIENTOS VEINTIEN MILLOONES OCHOCIENTOS CUARENTA Y TRES MIL SEISCIENTOS PESOS M/L. (\$18.183.600) de enero de 2017.

2.6. **Plazo del Contrato**  
Las Partes acuerdan que la duración del presente Contrato será de cinco (5) años, contados a partir de primero (1º) de agosto de 2017.

2.7. **Suspensión del Contrato**  
De común acuerdo entre el Arrendatario que (i) obedezca el orden público y que pongan en peligro a los trabajadores, los empleados, la operación o el inmueble, o (ii) cuando sea necesario realizar reparaciones estructurales a la infraestructura del Hotel; los Partes determinarán mediante acto de suspensión del Contrato, hasta por un término de seis (6) meses, contados a partir de la fecha que se refleje en dicho documento. De presentarse los casos que originaron la suspensión, las Partes volverán acuerdo por escrito por término de suspensión del Contrato o bien un nuevo plazo para dicha suspensión.

2.8. **Prórroga del Contrato**  
Si con no menos de noventa (90) días comunes, anteriores, al término de vigencia del Contrato ninguna de las Partes manifestó a la otra, su deseo de finalizar el Contrato o de modificarlo.

entendidos que existan el interés mutuo de las Partes en la prórroga en los mismos términos y condiciones vigentes, y en consecuencia el plazo de ejecución contractual será prorrogado por períodos de cinco (5) años. En cualquier caso y sin perjuicio de lo anterior, las Partes reservan que el Intendente tiene derecho a la renovación del presente Contrato en los términos de la cláusula 10.1 siguiente.

Ante la necesidad de realizar inversiones en los bienes arrendados en arrendamiento, las Partes podrán prorrogar el plazo del Contrato, previa aprobación de FONTUR de la propuesta formal por parte del arrendatario, y previo acuerdo de las Partes frente a las condiciones económicas, técnicas y jurídicas que sustentan dicha prórroga.

**28. Perfeccionamiento del Contrato**  
La presente renovación se perfecciona con la firma de Las Partes.

**2.19. Inicio de la Ejecución del Contrato**  
El presente contrato se ejecutará a partir del primero (1) de agosto del 2017, sin perjuicio de la inscripción y aprobación de la Cámara de Comercio en favor de particulares contenida por el Mandatario de conformidad con la Carta No. VII.

**2.21. Declaraciones de las Partes**  
Con la firma del presente Contrato, las Partes libre y espontáneamente manifiestan que conocen y entienden el estado físico, operativo, administrativo, legal, arquitectónico, económico y financiero del Hotel Los Delfines.

**2.22. Derechos derivados de la asociación económica de los bienes arrendados al arrendamiento**  
En desarrollo del Contrato, el Arrendatario tendrá derecho a explotar económicamente los bienes arrendados en arrendamiento, a través del desarrollo de la actividad económica de servicio de hospedaje y de todas aquellas derivadas o conexas de éste, de conformidad con los términos e instalaciones del bien objeto de arrendamiento, que sean lícitas y que no contraríen la moral y las buenas costumbres.

**2.23. Salvo pendencias del Contrato Original**  
Las Partes manifiestan que o a la suscripción del Contrato de Arrendamiento Original, suscribiendo por concepto de términos de arrendamiento u otros conceptos, antes de ser suscritos en un caso a sujeción de los artículos 15) Dos siguientes al artículo 11\*) de agosto del 2017, el cual se incorporó como parte del mismo.

**CAPÍTULO III. CANON DE ARRENDAMIENTO A FAVOR DE FONTUR**

**3.1. Canon de arrendamiento a favor de FONTUR**  
A partir del primero (1\*) de agosto del 2017, el valor del canon de arrendamiento correspondiente al valor máximo será la Contraprestación Mínima y el siete punto cinco por ciento (7.5%) de las ventas.

nombrado el Hotel arrendado durante cada vigencia, certificados por Representante Legal y Corredor o Abogado Fiscal CUANDO aplique.

La Contraprestación Mínima correspondiente al valor de FRONTA MILLONES TRESCIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL SESENTA PESOS MDCM (\$60.364.000) mensuales para el año 2017. Este valor será ajustado en el caso de exceder de cada año, utilizando para este la inflación del año inmediatamente anterior verificada por el DANE o la entidad que lo sustituya.

**PARAGRAFO:** Se entiende que el valor a pagar cada trimestre será el mayor valor entre el siete punto cinco por ciento (7.5%) de las ventas netas del Hotel arrendado durante el trimestre respectivo y la Contraprestación Mínima multiplicada por uno, en dos NOVENTA Y UN MILLONES NOVENTA Y DOS MIL CIENTO OCHENTA PESOS (\$91.092.000) de 2017.

**3.1.1. El trimestre se refiere a los períodos del año compuestos por tres meses cuyo inicio calendario será el 01 de marzo, 01 de abril, 01 de mayo y 01 de junio y cuyo término calendario será el 31 de marzo, 30 de junio, 30 de septiembre y 31 de diciembre, de cada año, respectivamente. En este sentido, para las obligaciones, los períodos iniciados como fracciones siempre finalizarán en el último día calendario legal disponible, con independencia de que el mes para el cumplimiento de una obligación no coincida con el inicio calendario aquí definido.**

**3.1.2. En el evento en que el vencimiento de un trimestre, definido en el numeral 3.1.1 del presente Contrato, se haya causado un período inferior a tres (3) meses, el Arrendatario pagará el canon de arrendamiento proporcional a dicho período efectivamente causado.**

**3.2. Forma de pago del canon de arrendamiento**  
El pago del canon de arrendamiento será consignado a FONTUR o la entidad bancaria que este designe para el efecto dentro de los veinte (20) días siguientes al vencimiento de cada trimestre conforme a lo previsto en el numeral anterior, atendiendo al siguiente procedimiento:

- a) Dentro del primer quince (15) días del mes siguiente al trimestre a reportar, el arrendatario presentará a FONTUR la liquidación de los ingresos y el canon de arrendamiento junto con la certificación expedida por el Representante Legal y Corredor o Abogado Fiscal cuando aplique.
- b) Dentro del mes siguiente de los quince días (15) días, FONTUR expedirá la respectiva liquidación para que el arrendatario consignar los recursos a la cuenta bancaria indicada.

**PARAGRAFO 1:** La modificación de la cuenta destino para el pago del canon de arrendamiento, solo podrá ser realizada mediante comunicación formal sujeción por el Superintendente del Contrato y con las respectivas firmas de la entidad bancaria.

**PARAGRAFO 2:** El Arrendatario renuncia de manera expresa a la constitución en mora en cuanto al pago del canon de arrendamiento. En caso de no pago del canon de arrendamiento dentro del o plazos se aplicará lo establecido en el numeral 10.3, del presente Contrato.

**CAPÍTULO IV. OBLIGACIONES GENERALES**

**4.1. Obligaciones Generales del Arrendatario**  
Sin perjuicio de las demás obligaciones previstas en otros puntos de este Contrato, la en sus Anexos, el Arrendatario por su cuenta y riesgo, asumirá el cumplimiento de las siguientes obligaciones:

- (a) Asumir los costos que se deriven del uso del bien arrendado que en su caso no sean cubiertos por el pago de los servicios públicos de energía eléctrica, alcantarillado, alcantarillado, agua, gas y teléfono, entre otros.
- (b) Mantener en perfecto estado de uso, mantenimiento y protección, las áreas y todo los elementos utilizados para la prestación de los servicios turísticos y turísticos del bien dado en arrendamiento.
- (c) Pagar el canon de arrendamiento en los términos establecidos en el contrato.
- (d) Permitir el ingreso de los funcionarios y personal de FONTUR a las instalaciones del Hotel con fines de inspección, vigilancia y control de las obligaciones y cumplimiento de las cláusulas de este contrato, de conformidad con el procedimiento establecido con el ARRENDATARIO y no realizar en ningún momento ni actividad que interfiera con la operación del contrato.
- (e) Pagar todos los gastos y costos que se generen por la operación del Hotel, tales como: costos de mantenimiento, insumos, servicios, publicidad, comercialización y impuestos, así como los demás recaudados para la adecuada administración del Hotel.
- (f) Solicitar y/o realizar análisis establecidos durante la vigencia del contrato y sus prórrogas al registro nacional de Turismo FNT y los pagos parafiscales como contribución al turismo.
- (g) Atender oportunamente los requerimientos de las autoridades gubernamentales y de FONTUR relacionados con la ejecución del contrato.
- (h) Cooperar con los empleados, asesores o agentes que designe FONTUR y con el área de control para que realicen inspecciones de análisis, estudios o inspección en la ejecución del contrato y para las demás funciones que les correspondan, para lo cual, entre otros, deberá entregar toda la información razonablemente solicitada, relativa a la ejecución del contrato.
- (i) Conservar y mantener en vigor las garantías de que trata el Capítulo VIII de este Contrato.
- (j) Ejecutar los actos de mantenimiento y operación requeridos.
- (k) Asumir los costos de mantenimiento, que le correspondan, con el fin de mantener las condiciones o estándares actuales de operación del Hotel. Dichos costos comprenderán lo requerido para el mantenimiento preventivo y correctivo de las edificaciones, instalaciones, mobiliario y equipos, dentro de los cuales se encuentran incluidos los sistemas de generación eléctrica, alcantarillado, aguas residuales, entre otros, en los términos indicados en el numeral 10.3 del capítulo VI.

**PARAGRAFO 3:** En caso de no pago del canon de arrendamiento dentro del plazo establecido, se causará intereses de mora de conformidad con lo establecido en la cláusula 10.3 del presente contrato. Para este efecto, se utilizará la tasa contratada vigente para el día siguiente al día del vencimiento del plazo para el cumplimiento de la obligación originalmente pactada.

**CAPÍTULO IV. OBLIGACIONES GENERALES**

**4.1. Obligaciones Generales del Arrendatario**  
Sin perjuicio de las demás obligaciones previstas en otros puntos de este Contrato, la en sus Anexos, el Arrendatario por su cuenta y riesgo, asumirá el cumplimiento de las siguientes obligaciones:

- (a) Asumir los costos que se deriven del uso del bien arrendado que en su caso no sean cubiertos por el pago de los servicios públicos de energía eléctrica, alcantarillado, alcantarillado, agua, gas y teléfono, entre otros.
- (b) Mantener en perfecto estado de uso, mantenimiento y protección, las áreas y todo los elementos utilizados para la prestación de los servicios turísticos y turísticos del bien dado en arrendamiento.
- (c) Pagar el canon de arrendamiento en los términos establecidos en el contrato.
- (d) Permitir el ingreso de los funcionarios y personal de FONTUR a las instalaciones del Hotel con fines de inspección, vigilancia y control de las obligaciones y cumplimiento de las cláusulas de este contrato, de conformidad con el procedimiento establecido con el ARRENDATARIO y no realizar en ningún momento ni actividad que interfiera con la operación del contrato.
- (e) Pagar todos los gastos y costos que se generen por la operación del Hotel, tales como: costos de mantenimiento, insumos, servicios, publicidad, comercialización y impuestos, así como los demás recaudados para la adecuada administración del Hotel.
- (f) Solicitar y/o realizar análisis establecidos durante la vigencia del contrato y sus prórrogas al registro nacional de Turismo FNT y los pagos parafiscales como contribución al turismo.
- (g) Atender oportunamente los requerimientos de las autoridades gubernamentales y de FONTUR relacionados con la ejecución del contrato.
- (h) Cooperar con los empleados, asesores o agentes que designe FONTUR y con el área de control para que realicen inspecciones de análisis, estudios o inspección en la ejecución del contrato y para las demás funciones que les correspondan, para lo cual, entre otros, deberá entregar toda la información razonablemente solicitada, relativa a la ejecución del contrato.
- (i) Conservar y mantener en vigor las garantías de que trata el Capítulo VIII de este Contrato.
- (j) Ejecutar los actos de mantenimiento y operación requeridos.
- (k) Asumir los costos de mantenimiento, que le correspondan, con el fin de mantener las condiciones o estándares actuales de operación del Hotel. Dichos costos comprenderán lo requerido para el mantenimiento preventivo y correctivo de las edificaciones, instalaciones, mobiliario y equipos, dentro de los cuales se encuentran incluidos los sistemas de generación eléctrica, alcantarillado, aguas residuales, entre otros, en los términos indicados en el numeral 10.3 del capítulo VI.

**PROYECTO DE ACTO LEGISLATIVO No. 009 DE 2018 CÁMARA**  
**"POR EL CUAL SE INCORPORA EL ARTICULO 49-A DENTRO DEL**  
**CAPITULO II DEL TITULO II DE LA CONSTITUCIÓN POLITICA DE**  
**COLOMBIA"**

El presente proyecto de acto legislativo tiene por objeto la modificación del artículo 49 de la Constitución Política de Colombia, en concordancia con el artículo 150 de la misma Constitución, para adicionar un inciso a dicho artículo, que permita al Estado garantizar el acceso a la información pública de los servidores públicos, en el marco de la transparencia y el acceso a la información pública.

El presente proyecto de acto legislativo tiene por objeto la modificación del artículo 49 de la Constitución Política de Colombia, en concordancia con el artículo 150 de la misma Constitución, para adicionar un inciso a dicho artículo, que permita al Estado garantizar el acceso a la información pública de los servidores públicos, en el marco de la transparencia y el acceso a la información pública.

**4.2. Obligaciones Generales de FONTUR**

- (a) Contar y vigilar el cumplimiento de las obligaciones a cargo del Arrendatario previstas en el presente Contrato.
- (b) Cooperar aligeramente con el Arrendatario y tener los recursos que sean necesarios para apoyar la debida ejecución del Contrato.
- (c) Garantizar el uso y goce del Hotel de Arrendamiento durante el término de duración del presente Contrato. Liberar al Arrendatario de toda perturbación en el goce y explotación del Hotel.

**4.3. Obligaciones específicas del Arrendatario**  
El Arrendatario, durante la vigencia del Contrato, deberá dar cumplimiento a las siguientes obligaciones:

- (a) Hacer sus propios esfuerzos para prevenir la ocurrencia de hechos que involucren o afecten a los huéspedes del Hotel y en general la realización de actos o reuniones que alteren el buen nombre del Hotel.
- (b) Velar por la seguridad e higiene del Hotel y del personal que emplee en el mismo.
- (c) Adoptar una organización administrativa y adecuada para la ejecución del presente Contrato.
- (d) Asignar todos los recursos humanos, que sean a su cargo y que se requieran para la explotación económica del bien de arrendamiento con sus políticas y estándares de calidad.
- (e) Hacer sus propios esfuerzos para garantizar la seguridad de las instalaciones del Hotel, así como la de sus huéspedes y sus pertenencias.
- (f) Cumplir con las disposiciones señaladas en la Ley 9 de 1979, referentes al seguro de riesgos, seguros, manejo de incendios, manejo y utilización de pagués.
- (g) Cumplir con lo dispuesto en la Ley 9 de 1979, en especial lo dispuesto en el Título V y sus Decretos Reglamentarios, para la preparación, manipulación y comercialización de alimentos.
- (h) Cumplir con las disposiciones de saneamiento contra incendio de conformidad con los Normas Técnicas HTC 1867 de 1983 y NTC 1931 de 1997.
- (i) Mantener o renovar la respectiva licencia sanitaria ante la respectiva autoridad administradora de la localidad donde funciona el Hotel.
- (j) Solicitar el respectivo certificado de seguridad ante el Cuerpo Oficial de Bomberos.

(k) Pagar los derechos de autor de conformidad con la Ley 23 de 1982, Ley 719 de 2001 y su Decreto Reglamentario 1771 de 2001.

(l) Adoptar un Código que contenga políticas eficaces de prevención para la explotación sexual de niños, niñas y adolescentes a través del turismo sexual en el Hotel, de conformidad con lo establecido por la Ley 579 de 2001 y 1316 de 2009.

(m) Cooperar con los empleados, contratistas y demás personas que intervengan en la operación del Hotel o los códigos de suera conducida que adopte para prevenir la explotación sexual de niños, niñas y adolescentes a través del turismo sexual y mantener en lugares visibles del Hotel la aplicación.

(n) Notificar los requerimientos de las autoridades administrativas, aduanales, fiscales, judiciales entre otras, así como las situaciones que se generen durante la ejecución de este Contrato, en caso de que dichos requerimientos impliquen sanciones, estas deberán ser realizadas por el Arrendatario.

(o) 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 primas.

(p) Informar a FONATUR sobre las perturbaciones que afectan la pacífica posesión del inmueble.

(q) Observar las normas sobre responsabilidad y calidad del servicio establecidas en las Leyes 300 de 1995 y 1440 de 2011.

(r) Establecer procedimientos de atención de solicitudes, quejas o reclamos (en adelante "FOCI") en relación con los huéspedes, ante las autoridades y/o personas correspondientes.

(s) Llevar la contabilidad del Hotel de acuerdo a los formatos internos del arrendatario.

(t) Dar cumplimiento a las Normas para la Seguridad en Playas, Ley 1209 de 2008 y sus Decretos Reglamentarios, con cargo a la suma de inversiones y gastos.

**4.4. Informes durante la vigencia del contrato**  
 Durante la vigencia del contrato, El Arrendatario recibirá trimestralmente, a la dirección de correo electrónico del Supervisor y de quien éste solicite, dentro de los primeros quince (15) días calendario de cada mes, un informe de la operación del inmueble sujeta por su Representante Legal o quien éste designe y se sigla en formato XLS (Excel), que contendrá el Anexo Reporte de Información del Contrato.

**PARÁGRAFO:** En el evento que FONATUR requiera al Arrendatario el uso de algún herramienta o mecanismo tecnológico ofensiva a los parámetros en el presente Contrato para: (i) la ejecución y el pago del canon de arrendamiento, (ii) la remisión de información relacionada con la ejecución del Contrato, o (iii) la remisión de información requerida por FONATUR en desarrollo de la supervisión del Contrato, el Arrendatario deberá garantizar el uso de dicho herramienta o mecanismo en los términos que el Supervisor establezca, siempre y cuando (1) la información requiera ser enviada a los términos previstos en el presente Contrato, (2) no se solicite información adicional a lo ya establecido en el Anexo Reporte de Información y (3) el Arrendatario no incurra en costos o gastos adicionales a los previstos en el presente Contrato en relación con la implementación y puesta en marcha de dicho herramienta o mecanismo tecnológico que FONATUR solicite.

**5.1. Liquidación del Contrato**  
 El presente Contrato se liquidará de común acuerdo entre las Partes antes de los seis (6) meses siguientes a su terminación.

**5.2. Devolución**  
 Al término del Contrato y subsiguiente restitución del bien por cualquier causa, el Arrendatario se obliga a entregar a FONATUR a pie y salvo por otros conceptos, incluidos los servicios públicos, deudas a terceros, multas y penalizaciones sociales a empleados y colaboradores, y demás obligaciones, causados durante la vigencia del Contrato.

**CAPÍTULO VI - PROTECCIÓN CONTRA LA PRESTACIÓN TARDÍA O DEFECTUOSA DEL SERVICIO**

**5.1. Cláusula Penal/ Penalización**

**INCUMPLIMIENTO TOTAL:** En caso de incumplimiento total del presente Contrato, FONATUR podrá solicitar hacer efectiva una pena por un monto igual al treinta por ciento (30%) del Valor Estimado del Contrato, equivalente a CUARENTA Y SEIS MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL OCHENTA PESOS M/L (\$346.553.060) de enero de 2017.

**INCUMPLIMIENTO PARCIAL Y SUSTANCIAL:** En caso de incumplimiento parcial y sustancial del presente Contrato, entendido como, por aquel incumplimiento durante de la conducta entera imputada al Arrendatario, cuando no efectiva y/o no realice y/o no ejecute las obligaciones asumidas de Contrato de Arrendamiento, o lo haga de forma defectuosa o antieconómica y con ocasión de ello, se afecte el núcleo esencial del objeto comercial pactado en el presente Contrato de Arrendamiento, podrá solicitar hacer efectiva una pena por un monto igual al treinta por ciento (30%) del Valor Estimado del Contrato, equivalente a CUARENTA Y SEIS MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL OCHENTA PESOS M/L (\$346.553.060) de enero de 2017.

**PARÁGRAFO 1:** En caso que FONATUR perciba que existe alguna situación que pueda amenazar la causación de la cláusula penal, comunicará dicha situación al Arrendatario quién deberá dar las explicaciones respectivas dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a que reciba la comunicación de FONATUR, es decir, no habrá imputación de multa o sanciones automáticas. En caso en que FONATUR no encuentre razonables las explicaciones del Arrendatario, se otorgará un plazo de quince (15) días hábiles contados a partir de la notificación que realice FONATUR en dicho sentido al Arrendatario para que el subsane el o los incumplimientos penalizables por FONATUR. Si dentro de dicho término persiste el incumplimiento en sus efectos a lo pactado.

86

M 190

**PARÁGRAFO 2.** La obligación contenida en la presente cláusula penal podrá ser modificada en cualquier momento de la que se suscriba en su momento y vigencia, por escrito en que manifieste de una obligación clara, expresa y actualmente exigible.

**CAPÍTULO VII - MANTENIMIENTO, REPARACIONES ESTRUCTURALES Y REPOSICIÓN DE ACTIVOS FIJOS**

**7.1. Mantenimiento**  
 El Arrendatario durante la vigencia del presente Contrato y sus prórrogas, deberá realizar todas las actividades inherentes a conservar, preservar y/o asegurar los bienes inmuebles, muebles, equipos, muebles y en general todos los bienes que conforman el Hotel. Para ello, el Arrendatario mantendrá las actividades y cuidados preventivos y correctivos que sean requeridos.

El Arrendatario asumirá la totalidad de estos gastos con cargo a los recursos de la explotación económica de los bienes entregados en arrendamiento.

Dentro de las actividades de mantenimiento se incluyen, entre otras, pintura, mantenimiento de carpinterías, mantenimiento de piscinas, furgonetas con plátano, y cualquier otra que sea necesaria durante la tenencia del bien, es decir, las obligaciones propias de un arrendatario respecto de la atención de reparaciones locales.

**7.2. Reparaciones Estructurales y Reposición de Activos Fijos**

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

- La reposición de activos fijos que hayan sufrido su depreciación.
- Reparaciones estructurales.
- Inversiones necesarias.

Estos gastos serán con cargo a la Cuenta de Inversión y serán ejecutados por el Arrendatario, previa autorización de FONATUR, de acuerdo para esto al siguiente procedimiento:

- (i) El Arrendatario notificará ante FONATUR la propuesta, junto con los documentos que sustentan su obligación.
- (ii) FONATUR, una vez recibida la documentación, tendrá un plazo máximo de diez (10) días calendario siguientes a la fecha de la comunicación dada para el efecto por el Arrendatario. En caso que FONATUR no responda la comunicación en dicho plazo, se entenderá que el Arrendatario está autorizado para realizarlos con cargo a la Cuenta de Inversión.

**PARÁGRAFO 1.** En caso de que se requiera ejecutar gastos en relación a las actividades inherentes al presente Contrato y que no se cubran con los recursos asignados en la Cuenta de Inversión, el Arrendatario podrá realizar las actividades con cargo a las apropiaciones libres de la Cuenta de Inversión de las que habla el Numeral 7.1, previa autorización por parte del Supervisor.

**PARÁGRAFO 2.** No se incluye como gastos de reparaciones estructurales o de reposición de activos fijos, las destinadas a reparar activos de operación, tales como: tenencia, manutención, tubería, pintura, luz, pintura, cambios de aceite, desarrollo de bar, envases, empaques, canchales y uniformes. En cualquier caso se asumidos por el Arrendatario con cargo a los recursos de la explotación económica de los bienes entregados en arrendamiento.

**PARÁGRAFO 3.** Si durante la ejecución del presente Contrato, el inmueble, muebles, equipos, equipos o activos fijos sufren deterioro o daño, por culpa del Arrendatario, los huéspedes, los empleados o sus dependientes, la reparación o reposición de los mismos, así como sus costos, se realizarán con cargo del Arrendatario. La reposición de estos bienes deberá hacerse por uno de similares o mejores características a los del bien dañado.

**7.3. Cuenta de Inversión y Gastos**

El Arrendatario, para la fecha del primer pago de canon, deberá crear una cuenta de ahorro o fondo de inversión colectiva (en adelante la "Cuenta de Inversión"), donde consignará el diez por ciento (20%) de los ventas netas del Hotel cotizadas durante cada trimestre, custodiadas por Representante Legal y controladas y revisadas fiscal cuando aplique. Las lecturas de spots del porcentaje correspondiente a la Cuenta de Inversión, serán los mismos establecidos para el pago del canon de arrendamiento, de conformidad con lo indicado en el numeral 3.2, de la cláusula tercera anterior.

Los recursos aquí depositados tendrán como destinación la establecida en el Numeral 7.2 acorde al procedimiento descrito en el mismo y los gastos requeridos por el Hotel como equipos, mobiliario, reparaciones, servicios, inventarios, entre otros.

El Arrendatario responsabilizará a FONATUR sobre el estado de la Cuenta de Inversión, a saber:

- Certificado de extracto bancario donde conste el saldo de la Cuenta de Inversión.

**PARÁGRAFO 1.** Los rendimientos generados en esta cuenta se acreditarán a la misma y tendrán la misma destinación.

**PARÁGRAFO 2.** Los exámenes de los recursos económicos que se hallen en la Cuenta de Inversión se los hará de acuerdo con el Contrato, promovidos por FONATUR.

**CAPÍTULO VIII - GARANTÍAS Y MECANISMOS DE COBERTURA DE RIESGOS**

86

M 190

(11) En caso que FONTUR tenga observaciones respecto de la justificación y/o de los documentos que soportan la solicitud, y las expone formalmente al Arrendatario, este último tendrá un plazo de cinco (5) días calendario para subsanar las observaciones.

(12) Una vez atendidas las observaciones de FONTUR por parte del Arrendatario, FONTUR deberá pronunciarse dentro de los tres (3) días calendario siguientes a la radicación de la solicitud. Transcurrido dicho plazo, y en caso que FONTUR no se pronuncie, el Arrendatario podrá iniciar los trabajos de acuerdo con la propuesta.

(13) Cuando las reparaciones, los trabajos o trabajos para el Arrendatario como sea que afecten la operación bajo el parámetro de Huel, pongan en riesgo la integridad física de los huéspedes, resulten de la necesidad de acciones para cumplir una ley, decreto o similar o sean necesarias para evitar un orden judicial o de autoridad competente, FONTUR deberá dar su autorización dentro de los dos (2) días hábiles contados a partir de que el Arrendatario lo solicita. En caso de que FONTUR no responda la comunicación en dicho plazo, se entenderá que el Arrendatario está autorizado para iniciarlos con cargo a la Cuenta de inversión.

Para lo anterior, el Arrendatario remitirá al Supervisor la respectiva justificación (junto con los siguientes documentos soporte):

- a) Para el caso de compra de maquinaria e Insumos, siempre que sea posible de acuerdo con las condiciones del mercado, tres cotizaciones con especificaciones detalladas considerando el precio de adquisición en sitio y especificaciones técnicas. En caso de no contar con las tres cotizaciones, el Arrendatario deberá justificarlo.
- b) En el caso de otros civiles, plano arquitectónico si la requiere sin embargo, en caso de que este no exista deberá FONTUR examinar el caso del mismo o similar con cargo a la cuenta de inversión, especificaciones técnicas y comerciales, presupuesto detallado por valores unitarios, plazo de la ejecución, todo considerado con precios en sitio.

Cuando se haga efectivo el gasto aprobado con cargo a la Cuenta de inversión y gastos, el Arrendatario deberá documentarlo con lo siguiente:

1. Recibo bancario de la obra o gasto autorizado.
2. Facturas de compra, recibos, Controles u otros que permitan validar el valor realmente pagado de la actividad.
3. Comprobantes de pago, cheques, o transferencia al proveedor del gasto ejecutado que concuerden con el respectivo gasto de la Cuenta Inversión.

Esta documentación deberá enviarse de forma preliminar al correo electrónico del Supervisor y posteriormente en correspondencia física, y será sometida para verificación de FONTUR en el momento en que el Supervisor así lo requiera por un término de cinco (5) años contados a partir de la ejecución de cada actividad.

Fecha: 11/07/18 01:11:30 Calle 53 N° 114 - 24 Estado Mayor del Poder Judicial - Bogotá D.C. - Colombia

**8.1. Garantías**

8.1.1 Como medida indemnizatoria para la ejecución del Contrato se requiere la presentación por parte del Arrendatario y aprobación por parte de FONTUR de 1) la **Garantía de Cumplimiento** en favor de particulares 2) la póliza de responsabilidad extrínseca y 3) que se otorga el Número 8.8. de este Contrato, y 4) el seguro de daños contra todo riesgo a que se refiere el Numeral 8.7. de este Contrato.

**8.2. Cuentas de Garantías**

8.2.1 Las garantías serán creadas por el Arrendatario a través de un Comité de seguro contratado en una póliza.

8.2.2 La responsabilidad extrínseca de FONTUR derivada de las acciones, hechos o omisiones del Arrendatario, sus Contratistas y/o subcontratistas podrá también ser cubierta mediante póliza de seguro.

**8.3. Reglas Generales Aplicables a las Garantías**

8.3.1 El Arrendatario deberá reportar al valor de las garantías cuando el valor de las mismas se vea afectado por el valor de los respaldos pagados. Dicho reporte deberá hacerse dentro de los treinta (30) días siguientes a la denuncia del valor garantizado y asegurado igualmente, en virtud de la denuncia e indemnización de una reclamación. En el evento en que se deba hacer efectiva cualquiera de las garantías, el valor de la reclamación y/o el valor de sus respectivos otros derechos económicos a favor del garante de las garantías estará a cargo del Arrendatario.

8.3.2 El Arrendatario deberá mantener las garantías o mecanismos de cobertura, en plena vigencia y válidos por los términos expresados en el Contrato y deberá pagar los valores e las mismas y demás gastos necesarios para consultas, actualizaciones, prorrogas o adiciones. El cumplimiento de esta obligación dará lugar a la imposición de las sanciones.

8.3.3 La Garantía de Cumplimiento no exigirá por parte de pago de la prima. Lo anterior sin perjuicio que sea necesario pagar para su ejecución o mantenimiento, cuando se trate de garantías diferentes a pólizas de seguro) o por renovación unitarias.

8.3.4 El Arrendatario deberá acreditar el pago de la prima y demás costos de las garantías e mecanismos de cobertura diferentes a la Garantía de Cumplimiento. Si no concuerda con esta obligación se entenderá que habrá incumplido con la obligación de contratar la prima e mecanismo de cobertura y por lo tanto el FONTUR podrá solicitar la reposición de las acciones correspondientes.

8.3.5 En cualquier caso de modificación del Contrato, el Arrendatario se obliga a obtener una autorización de la compañía aseguradora o de la entidad emisora de la prima, en la que conste que dicha compañía acepta y acepta la modificación y la emisión del nuevo monto de riesgo que la misma supone, si este es el caso.

Fecha: 11/07/18 01:11:30 Calle 53 N° 114 - 24 Estado Mayor del Poder Judicial - Bogotá D.C. - Colombia

11 Las pólizas de seguros deberán haber sido emitidas por una compañía de seguros aseguradora autorizada para operar en Colombia (delegada o afijada por la Superintendencia Financiera de Colombia) y que cuente con calificación de riesgo.

8.4.1 En el caso de incorporar seguros las aseguradoras deberán encontrarse inscritas en el Registro de Aseguradores y Corredores de Seguros del Estado (REACODEX) que administra la Superintendencia Financiera de Colombia.

8.4.2 De conformidad con lo señalado en el artículo 1035 del Código de Comercio, resultará admisible el cobramiento de los riesgos.

8.4.3 El valor asegurable del inmueble donde funciona el establecimiento de comercio, se determinará con base en el valor de reposición por siniestro, que deberá ser notificado por FONTUR.

8.4.4 Las Partes acordaron que el pago de las indemnizaciones de seguros, por siniestro resultante de la reconstrucción y/o arreglo de los bienes y/o equipos siniestrados.

**8.4. Aprobación de las Garantías**

8.4.1 Dentro de los veinte (20) días contados a partir del primer (1º) día de agosto de 2017, el Arrendatario deberá entregar a FONTUR la Garantía de Cumplimiento en favor de particulares del Contrato y las demás garantías que deben ser otorgadas de acuerdo a lo estipulado en el presente Contrato.

8.4.2 FONTUR dispondrá de diez (10) días hábiles para aprobar la garantía de cumplimiento y para verificar y otorgar las demás garantías presentadas por el Arrendatario, contados a partir del día hábil siguiente a la fecha de entrega de las mismas por parte del Arrendatario. Si FONTUR no se pronuncia dentro de dicho plazo respecto de las garantías presentadas, se entenderá que han sido aprobadas.

8.4.3 Si las Garantías entregadas por el Arrendatario no cumplen con los requisitos señalados, FONTUR solicitará la corrección de las mismas y de común acuerdo se establecerá un plazo prudencial para subsanarlas.

**8.5. Garantía de Cumplimiento**

Esta garantía se otorgará a favor de FONTUR, y con vigencia anuales renovables, que ampare:

8.5.1 El cumplimiento de las obligaciones surgidas del Contrato por un monto equivalente al veinte por ciento (20%) del valor anual del contrato, con vigencia de un (1) año, renovable cada año por el mismo de ejecución del Contrato y por los arts 16) bases adicionales al presente de liquidación.

Fecha: 11/07/18 01:11:30 Calle 53 N° 114 - 24 Estado Mayor del Poder Judicial - Bogotá D.C. - Colombia

**8.5.2. Salvo prestaciones e indemnizaciones, por el cinco por ciento (5%) del valor anual del Contrato, con una vigencia de (1) año y tres (3) años más, renovable cada año por el término de ejecución del Contrato.**

**PARÁGRAFO 1.** Se entenderá como valor anual del Contrato para el primer año la suma de TRESCIENTOS SESENTA Y CUATRO MILLONES TRESCIENTOS SESENTA Y OCHO MIL SETECIENTOS VEINTE PESOS (\$164.368.720) de enero de 2017. A partir del segundo año de ejecución se utilizará la siguiente fórmula para determinar el valor anual del Contrato:

$$\text{Valor anual del Contrato} = \left( \frac{\text{Valor anual del Contrato por el } (n)}{\text{Valor inicialmente establecido en el contrato}} \right) \times (1 + \text{Inflación})$$

Donde:  
 Inflación = inflación para la vigencia inmediatamente anterior certificada por el DANE o la entidad que lo sustituya.

**8.6. Seguro todo riesgo**

El Arrendatario tendrá la obligación de mantener vigente por el término de duración del Contrato un seguro contra todo riesgo del tipo objeto de arrendamiento y se tendrá como tomador al ARRENDATARIO, y el Asegurado será la Sociedad de Ahorro Especializado SAE y como Asegurador Adicional FONTUR y a la Sociedad Propietaria del Establecimiento de Comercio o quien haga sus veces, en virtud de la Resolución No.0123 de 2011, mediante la cual la misma Dirección Nacional de Establecimientos dispuso la entrega del bien denominado "Hotel Los Delfines", acatando las bases sociales que hacen parte de esta unidad económica, a FONTUR, por el cien por ciento (100%) del valor de reposición del inmueble, muebles y de sus contenidos, con un índice variable del 4% anual, el cual deberá ser expedido por el término de (1) año y renovado anualmente para garantizar su vigencia a lo largo de la ejecución del Contrato.

Los pagos recibidos por este concepto, serán con cargo a FONTUR y se descontarán de la Cuenta de inversión a la fecha de pago de la póliza.

**8.7. Seguros de operación fortuita**

El Arrendatario deberá contratar a su costo, los seguros que se indican a continuación:

8.7.1 Póliza de responsabilidad civil extrínseca, que garantice el pago de los riesgos surgidos con carácter a como consecuencia de la operación fortuita hecha por un valor equivalente del diez por ciento del Contrato. La Arrendatario deberá una certificación de la póliza corporativa que tiene para el mismo de dicho riesgo y la vigencia durante la vigencia del contrato.

**CAPÍTULO IX: SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS.**

**9.1. Cláusula Compromisoria**

Fecha: 11/07/18 01:11:30 Calle 53 N° 114 - 24 Estado Mayor del Poder Judicial - Bogotá D.C. - Colombia

**FONTUR** **FIDUCOLDEX**

CONTRATO No. FITE 013 2017, ENTRE LA FIDEICOMISARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR - S.A. FIDUCOLDEX, VICEPRESA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO - FONDO NACIONAL DE TURISMO-FONTUR Y SERVICIOS LIMITADA.

En caso de controversia o discrepancia relativa a este Contrato se resolverá por un Tribunal Arbitral administrado por el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá, en adelante el (CAC), el cual tendrá jurisdicción sobre el procedimiento del arbitraje, de acuerdo con las siguientes reglas:

- El Tribunal estará integrado por un (1) árbitro si la cuantía de la pretensión es inferior a 400 SMLMV designado por común acuerdo por las Partes y para lo cual FONTUR deberá tener en cuenta las directrices que el Gobierno Nacional emita sobre la materia.
- El Tribunal estará integrado por tres (3) árbitros si la cuantía de la pretensión es superior a 400 SMLMV, los árbitros serán designados de común acuerdo entre las Partes o mediante acuerdo realizado por el CAC. FONTUR para la designación de los árbitros deberá tener en cuenta las directrices que el Gobierno Nacional emita sobre la materia.
- El Tribunal decidirá en Derecho.
- El Tribunal se llevará a cabo en las instalaciones del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá.
- Un miembro de la lista de secretarios del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá será parte de la secretaría del Tribunal.

**CAPÍTULO X. DISPOSICIONES FINALES**

**10.1. Terminación del Contrato.**  
Las partes de común acuerdo podrán dar por terminado este Contrato en cualquier momento como consecuencia de la perturbación en la operación o explotación del Hotel que no haga posible su operación en un periodo que supere los sesenta (6) meses continuos.

Sin perjuicio de lo anterior, serán causales de terminación anticipada del presente Contrato las siguientes:

- Por incumplimiento de las leyes de fuerza contra la explotación, la promulgación y el cumplimiento de las leyes, decretos y resoluciones. Por violación de las disposiciones contenidas en las Leyes 478 de 2001, 1336 de 2009 y aquellas que las regulaciones, modifiquen o adicionen.
- Por hechos constitutivos de fuerza mayor que hagan imposible la ejecución del Contrato por un periodo superior a sesenta (6) meses, o por la suspensión del Contrato en los términos que establece el inciso segundo (2°) Numeral 2.7 del presente Contrato.
- Por incumplimiento de las Partes.

**10.2. Intereses De Mora**  
La tasa de mora será la tasa de interés bancario corriente para créditos primario porfianza por la Superintendencia Financiera de Colombia, más la mora parte de mora tasa, pero en ningún caso una tasa mayor que la máxima permitida por la Ley Aplicable.

Para este efecto, se utilizará la tasa certificada vigente para el día siguiente al día de vencimiento del pago para el cumplimiento de la obligación originariamente pactada. Salvo estipulación en contrario.

Por: (1) 07/09/18      Día 28 de Septiembre del Presente Año 2017      País: D.C. - Colombia

**FONTUR** **FIDUCOLDEX**

CONTRATO No. FITE 013 2017, ENTRE LA FIDEICOMISARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR - S.A. FIDUCOLDEX, VICEPRESA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO - FONDO NACIONAL DE TURISMO-FONTUR Y SERVICIOS LIMITADA.

concedido en esta Sección a continuación de este Contrato, en caso de cumplimiento establecido para cualquier obligación dentro del presente contrato, será de treinta (30) días hábiles desde dicho día, no causante los intereses de mora establecidos en este Numeral.

**10.1. Anticipación y derecho de renovación**  
En virtud del Contrato de Arrendamiento Original celebrado entre la Sociedad Inversora Los Delfines S.A. y la Sociedad SERVICIOLUX S.A., cuyo objeto es "arrendar en arrendamiento de las edificaciones, instalaciones y el establecimiento de comercio denominado HOTEL LOS DELFINES, ubicado en el Departamento Archipiélago de San Andrés Providencia y Santa Catalina ubicado en la Avenida Comandante No. 1 de 85, con todas sus instalaciones, mobiliario, sus planes, anexos y servicios permitidos, licencias, concesiones y demás que le permitan operar conforme a la ley y las disposiciones vigentes en todo orden, el HOTEL LOS DELFINES está conformado por planta (10) habitaciones y las instalaciones que se encuentran en el inmueble general, así como se indica en la cláusula cuarta (4ª) y que formará parte integrante de este contrato como anexo número uno (1), al presente contrato, el arrendamiento comprende además de las edificaciones e instalaciones que aparecen en el anexo número uno (1), activos de operación, adecuaciones, instalaciones, muebles, anexos, mobiliario, equipos, bienes para el desarrollo de este negocio", todo el Fondo Nacional de Turismo, en posición de Arrendatario, en Arrendamiento ha adquirido el derecho a la renovación de que trata el artículo 318 del C. de Co., en cuanto al arrendamiento del Hotel Los Delfines, lo cual incluye el derecho al arrendamiento del inmueble desde la fecha, de manera que con la celebración del presente Contrato ese derecho no desaparece y el Arrendatario tendrá la opción de ejercer su derecho a la renovación del Contrato de arrendamiento en el momento de su vencimiento, sin perjuicio de lo dispuesto que se incluye a efectos de nuevas condiciones para su ejecución.

**10.4. Límite del Contrato**  
Para todos los efectos el objeto del presente Contrato es el inmueble. En caso de existir modificaciones a esta última, todo efecto de interpretación de cualquier tipo de Cláusulas o Secciones, prevalecerá el documento en idioma Castellano.

**10.5. Legislación aplicable**  
En atención al régimen jurídico de FONTUR, previsto en el artículo 40 de la Ley 1430 de 2011, en materia de asuntos de voluntad se rige por el derecho civil y comercial colombiano, sin perjuicio de su cumplimiento a los principios de la función administrativa y de la posición fiscal de que FONTUR los artículos 209 y 267 de la Constitución Política, y el régimen de inhabilidades e incompatibilidades previsto legalmente para la contratación estatal.

**10.6. Pago Impuestos Fiscales**  
El Arrendatario tendrá la obligación de realizar las contribuciones por concepto de pago de impuesto predial y rehabilitación en las fechas establecidas, desde la vigencia del presente Contrato, en arrendamiento. Los pagos realizados por este concepto, serán con cargo a FONTUR, y la devolución de la cuenta de inversiones y gastos, y si estos no fuera posible por cualquier motivo en dicho tiempo, se descontarán de las cuentas de arrendamiento de sus siguientes períodos a la fecha de pago de impuestos.

Por: (1) 07/09/18      Día 28 de Septiembre del Presente Año 2017      País: D.C. - Colombia

87

198

**FONTUR** **FIDUCOLDEX**

CONTRATO No. FITE 013 2017, ENTRE LA FIDEICOMISARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR - S.A. FIDUCOLDEX, VICEPRESA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO - FONDO NACIONAL DE TURISMO-FONTUR Y SERVICIOS LIMITADA.

El Arrendatario deberá acogerse a los descuentos en los plazos anticipados que otorga la vigente legislación de costas de este Impuesto. Para el periodo fiscal 2017 la obligación de acogerse a los descuentos no aplica dado que los hechos pasados por los cuales se encuentran vencidas para la fecha de emisión en vigencia del presente Contrato.

Para el periodo fiscal 2017, los hechos sucesivos observen la siguiente regla para el pago del impuesto predial de dicho periodo: el Arrendatario pagará el valor total del impuesto a cargo para la cual descontará del monto pendiente del mes de julio de 2017 la proporción del impuesto de dicho año correspondiente a los meses de enero a julio de 2017, valores que deberán quedar consignados en el acta de saldos pendientes del curso original; mientras que el período restante se extenderá de la cuenta de inversión y gestión, consistente en virtud del presente Contrato.

Teniendo en cuenta que a la fecha de firma del presente Contrato existen pagos de impuesto predial de períodos fiscales anteriores que no se han realizado, FONTUR se obliga a realizar dichos pagos.

**10.7. Inhabilidades e incompatibilidades**  
El Arrendatario declara bajo la gravedad del juramento, que conoce el Código de Buen Gobierno Corporativo de FIDUCOLDEX como norma del patrimonio autónomo FONTUR, que se encuentra ubicado en la página [www.fontur.gov.co](#) y que hace parte del presente Contrato como Anexo, y en virtud de lo anterior declara no estar incurso en ninguna causal de inhabilidad e incompatibilidad para contratar con FIDUCOLDEX - FONTUR, ni en ninguna eventualidad de conflicto de intereses.

Cualquier contradicción o controversia que sura entre las disposiciones establecidas en el presente Contrato y las disposiciones previstas en el Código de Buen Gobierno Corporativo de FIDUCOLDEX, prevalecerá el establecido en las disposiciones establecidas en el presente Contrato.

**10.8. Responsabilidad**  
El Arrendatario se obliga a mantener informado a FONTUR de cualquier reclamación proveniente de terceros y que se deriven de sus actuaciones o de las de sus subcontratistas o dependientes ocasionados durante la vigencia del Contrato o que surjan después de su terminación.

En caso de presentarse cualquier reclamación o litigio en contra del Arrendatario con fines de el incumplimiento de FONTUR de las obligaciones establecidas a su cargo en el presente Contrato, FONTUR deberá defender y mantener indemne al Arrendatario por cualquier daño o perjuicio que resulte, pase o coto en que incurra, y reintegrarle cualquier suma que pague o deba pagar como consecuencia de tal reclamación o litigio.

**10.9. Datos**  
Salvo autorización expresa de FONTUR, el Arrendatario no podrá ceder el Contrato total o parcialmente a terceros. El Arrendatario podrá ceder el presente Contrato total o parcialmente a una entidad que se encuentre controlada, en los términos del Artículo 260 y siguientes del Código de Comercio, por la misma razón que controla el Arrendatario. De igual manera, este Contrato podrá ser cedido a su vez a otra entidad.

Por: (1) 07/09/18      Día 28 de Septiembre del Presente Año 2017      País: D.C. - Colombia

**FONTUR** **FIDUCOLDEX**

CONTRATO No. FITE 013 2017, ENTRE LA FIDEICOMISARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR - S.A. FIDUCOLDEX, VICEPRESA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO - FONDO NACIONAL DE TURISMO-FONTUR Y SERVICIOS LIMITADA.

Proceso de liquidación en donde prevalece el Arrendamiento. En caso de Arrendamiento noticioso a FONTUR en los casos previstos en el presente Numeral, dentro de los diez (10) días siguientes a la cesación correspondiente.

En caso que de conformidad con el Parágrafo del Artículo 17 del Decreto 2503 de 2012, si los hechos ocurrieron al posterior al contrato, FONTUR podrá pagar la deuda del presente Contrato en especie en el mismo término a los seis (6) meses. En caso de no poder realizar la cesión en las mismas condiciones, se podrá dar la terminación anticipada del Contrato por parte del Arrendatario, sin que haya lugar al reconocimiento de indemnizaciones en favor de este.

**10.10. Subcontratistas**  
El Arrendatario podrá subcontratar la ejecución del Contrato con personas jurídicas o con sociedades, entre otras personas jurídicas que tengan la capacidad y capacidad para desarrollar la actividad subcontratada, incluyendo a sus contratistas y a sus asociadas o sus empresas afiliadas, no obstante el Arrendatario, responsable por el cumplimiento de la totalidad del objeto, alcance y obligaciones del Contrato.

**10.11. Análisis comerciales**  
FONTUR podrá en cualquier momento realizar con cargo a la cuenta de inversiones y gastos, dentro del término de los meses siguientes al arrendamiento establecido por (1) una persona natural o jurídica afiliada a una Loja de Propiedad Real, que posea el Registro Nacional Anualizado - RNA, vigente, expedido por la Sociedad Colombiana de Análisis de por Factoring, y por el Instituto Departamental Aguas y Obras (IGAC).

Sin perjuicio de lo establecido en el Numeral 10.11 (s) anterior, previa instrucción por escrito de FONTUR, el Arrendatario contratará la realización de análisis comerciales de los bienes entregados en arrendamiento, en la persona natural o jurídica que FONTUR designe, lo cual será con cargo a la cuenta de inversiones y gastos. Las Partes acuerdan expresamente que FONTUR será plenamente responsable por todo el relacionado con la realización y el resultado de los análisis comerciales, y responderá civilmente al Arrendatario por cualquier pago, perjuicio o compensación que el Arrendatario padezca que asuma en relación con la realización y el resultado de dichos análisis comerciales. Teniendo en cuenta que la contratación de los análisis comerciales se realiza por solicitud o instrucción previa de FONTUR, este último declara y reconoce expresamente que los resultados de dichos análisis comerciales no reflejan por de la ocupación del contenido y del resultado de dichos análisis comerciales por parte del Arrendatario. En consecuencia, el Arrendatario podrá dentro de los diez (10) días siguientes al recibo del análisis realizado por FONTUR, realizar observaciones y/o realizar cualquier protesta y/o resultado en relación con los análisis comerciales.

**10.12. Autorización, reporte y consulta a la CIFN** Autorización, reporte y consulta y compartir información contenida en las bases de datos financieras, crediticias, comerciales, de servicios y la provisión de otros países.  
El ARRENDATARIO autoriza expresa e irrevocablemente a FONTUR, libre y voluntariamente, para que informe a CIFN, o a cualquier otro operador legalmente establecido en Colombia, toda la información que refleje su comportamiento como cliente que se relacione con el patrimonio, inversión, modificación.

Por: (1) 07/09/18      Día 28 de Septiembre del Presente Año 2017      País: D.C. - Colombia

89

200

**FONTUR** **FIDUCOLDEX**

CONTRATO No. 113-2017, ENTRE LA FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR S.A. FIDUCOLDEX SOCIEDAD POR ACCIONES Y SERVICIOS LIMITADA

10.13. Sistema de administración de riesgo de lavado de activos y financiación del terrorismo

10.14. Actualización de información

10.15. Inexistencia de relación laboral

10.16. Método ejecutivo

10.17. Significado

10.18. Vigencia del Contrato de Arrendamiento Original

10.19. Notificaciones

10.20. Notificaciones

10.21. Vigencia del Contrato de Arrendamiento Original

10.22. Notificaciones

10.23. Vigencia del Contrato de Arrendamiento Original

10.24. Notificaciones

10.25. Vigencia del Contrato de Arrendamiento Original

10.26. Notificaciones

10.27. Vigencia del Contrato de Arrendamiento Original

10.28. Notificaciones

10.29. Vigencia del Contrato de Arrendamiento Original

10.30. Notificaciones

10.31. Vigencia del Contrato de Arrendamiento Original

10.32. Notificaciones

10.33. Vigencia del Contrato de Arrendamiento Original

10.34. Notificaciones

10.35. Vigencia del Contrato de Arrendamiento Original

10.36. Notificaciones

10.37. Vigencia del Contrato de Arrendamiento Original

10.38. Notificaciones

10.39. Vigencia del Contrato de Arrendamiento Original

10.40. Notificaciones

10.41. Vigencia del Contrato de Arrendamiento Original

10.42. Notificaciones

10.43. Vigencia del Contrato de Arrendamiento Original

10.44. Notificaciones

10.45. Vigencia del Contrato de Arrendamiento Original

10.46. Notificaciones

10.47. Vigencia del Contrato de Arrendamiento Original

10.48. Notificaciones

10.49. Vigencia del Contrato de Arrendamiento Original

10.50. Notificaciones

10.51. Vigencia del Contrato de Arrendamiento Original

10.52. Notificaciones

10.53. Vigencia del Contrato de Arrendamiento Original

10.54. Notificaciones

10.55. Vigencia del Contrato de Arrendamiento Original

10.56. Notificaciones

10.57. Vigencia del Contrato de Arrendamiento Original

10.58. Notificaciones

10.59. Vigencia del Contrato de Arrendamiento Original

10.60. Notificaciones

10.61. Vigencia del Contrato de Arrendamiento Original

10.62. Notificaciones

10.63. Vigencia del Contrato de Arrendamiento Original

10.64. Notificaciones

10.65. Vigencia del Contrato de Arrendamiento Original

10.66. Notificaciones

10.67. Vigencia del Contrato de Arrendamiento Original

10.68. Notificaciones

10.69. Vigencia del Contrato de Arrendamiento Original

10.70. Notificaciones

10.71. Vigencia del Contrato de Arrendamiento Original

10.72. Notificaciones

10.73. Vigencia del Contrato de Arrendamiento Original

10.74. Notificaciones

10.75. Vigencia del Contrato de Arrendamiento Original

10.76. Notificaciones

10.77. Vigencia del Contrato de Arrendamiento Original

10.78. Notificaciones

10.79. Vigencia del Contrato de Arrendamiento Original

10.80. Notificaciones

10.81. Vigencia del Contrato de Arrendamiento Original

10.82. Notificaciones

10.83. Vigencia del Contrato de Arrendamiento Original

10.84. Notificaciones

10.85. Vigencia del Contrato de Arrendamiento Original

10.86. Notificaciones

10.87. Vigencia del Contrato de Arrendamiento Original

10.88. Notificaciones

10.89. Vigencia del Contrato de Arrendamiento Original

10.90. Notificaciones

10.91. Vigencia del Contrato de Arrendamiento Original

10.92. Notificaciones

10.93. Vigencia del Contrato de Arrendamiento Original

10.94. Notificaciones

10.95. Vigencia del Contrato de Arrendamiento Original

10.96. Notificaciones

10.97. Vigencia del Contrato de Arrendamiento Original

10.98. Notificaciones

10.99. Vigencia del Contrato de Arrendamiento Original

11.00. Notificaciones

**FONTUR** **FIDUCOLDEX**

CONTRATO No. 113-2017, ENTRE LA FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR S.A. FIDUCOLDEX SOCIEDAD POR ACCIONES Y SERVICIOS LIMITADA

10.14. Actualización de información

10.15. Inexistencia de relación laboral

10.16. Método ejecutivo

10.17. Significado

10.18. Vigencia del Contrato de Arrendamiento Original

10.19. Notificaciones

10.20. Notificaciones

10.21. Vigencia del Contrato de Arrendamiento Original

10.22. Notificaciones

10.23. Vigencia del Contrato de Arrendamiento Original

10.24. Notificaciones

10.25. Vigencia del Contrato de Arrendamiento Original

10.26. Notificaciones

10.27. Vigencia del Contrato de Arrendamiento Original

10.28. Notificaciones

10.29. Vigencia del Contrato de Arrendamiento Original

10.30. Notificaciones

10.31. Vigencia del Contrato de Arrendamiento Original

10.32. Notificaciones

10.33. Vigencia del Contrato de Arrendamiento Original

10.34. Notificaciones

10.35. Vigencia del Contrato de Arrendamiento Original

10.36. Notificaciones

10.37. Vigencia del Contrato de Arrendamiento Original

10.38. Notificaciones

10.39. Vigencia del Contrato de Arrendamiento Original

10.40. Notificaciones

10.41. Vigencia del Contrato de Arrendamiento Original

10.42. Notificaciones

10.43. Vigencia del Contrato de Arrendamiento Original

10.44. Notificaciones

10.45. Vigencia del Contrato de Arrendamiento Original

10.46. Notificaciones

10.47. Vigencia del Contrato de Arrendamiento Original

10.48. Notificaciones

10.49. Vigencia del Contrato de Arrendamiento Original

10.50. Notificaciones

10.51. Vigencia del Contrato de Arrendamiento Original

10.52. Notificaciones

10.53. Vigencia del Contrato de Arrendamiento Original

10.54. Notificaciones

10.55. Vigencia del Contrato de Arrendamiento Original

10.56. Notificaciones

10.57. Vigencia del Contrato de Arrendamiento Original

10.58. Notificaciones

10.59. Vigencia del Contrato de Arrendamiento Original

10.60. Notificaciones

10.61. Vigencia del Contrato de Arrendamiento Original

10.62. Notificaciones

10.63. Vigencia del Contrato de Arrendamiento Original

10.64. Notificaciones

10.65. Vigencia del Contrato de Arrendamiento Original

10.66. Notificaciones

10.67. Vigencia del Contrato de Arrendamiento Original

10.68. Notificaciones

10.69. Vigencia del Contrato de Arrendamiento Original

10.70. Notificaciones

10.71. Vigencia del Contrato de Arrendamiento Original

10.72. Notificaciones

10.73. Vigencia del Contrato de Arrendamiento Original

10.74. Notificaciones

10.75. Vigencia del Contrato de Arrendamiento Original

10.76. Notificaciones

10.77. Vigencia del Contrato de Arrendamiento Original

10.78. Notificaciones

10.79. Vigencia del Contrato de Arrendamiento Original

10.80. Notificaciones

10.81. Vigencia del Contrato de Arrendamiento Original

10.82. Notificaciones

10.83. Vigencia del Contrato de Arrendamiento Original

10.84. Notificaciones

10.85. Vigencia del Contrato de Arrendamiento Original

10.86. Notificaciones

10.87. Vigencia del Contrato de Arrendamiento Original

10.88. Notificaciones

10.89. Vigencia del Contrato de Arrendamiento Original

10.90. Notificaciones

10.91. Vigencia del Contrato de Arrendamiento Original

10.92. Notificaciones

10.93. Vigencia del Contrato de Arrendamiento Original

10.94. Notificaciones

10.95. Vigencia del Contrato de Arrendamiento Original

10.96. Notificaciones

10.97. Vigencia del Contrato de Arrendamiento Original

10.98. Notificaciones

10.99. Vigencia del Contrato de Arrendamiento Original

11.00. Notificaciones

**FONTUR** **FIDUCOLDEX**

CONTRATO No. 113-2017, ENTRE LA FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR S.A. FIDUCOLDEX SOCIEDAD POR ACCIONES Y SERVICIOS LIMITADA

PARÁGRAFO 1. Las solicitudes realizadas al Arrendatario en el ejercicio de tales funciones deberán ser por escrito. Las elaboradas en forma verbal, por urgencia o necesidad inminente, deberán confirmarse por escrito.

PARÁGRAFO 2. El Arrendatario podrá hacer las objeciones que considere pertinentes a los términos del supuesto cuando así lo deseara.

PARÁGRAFO 3. FONTUR podrá cesar un supervisor en reemplazo al citado en el presente Clausula, lo cual será notificado al Arrendatario en que sea hecho realizar modificación del presente Contrato.

10.18. Vigencia del Contrato de Arrendamiento Original

10.19. Notificaciones

10.20. Notificaciones

10.21. Vigencia del Contrato de Arrendamiento Original

10.22. Notificaciones

10.23. Vigencia del Contrato de Arrendamiento Original

10.24. Notificaciones

10.25. Vigencia del Contrato de Arrendamiento Original

10.26. Notificaciones

10.27. Vigencia del Contrato de Arrendamiento Original

10.28. Notificaciones

10.29. Vigencia del Contrato de Arrendamiento Original

10.30. Notificaciones

10.31. Vigencia del Contrato de Arrendamiento Original

10.32. Notificaciones

10.33. Vigencia del Contrato de Arrendamiento Original

10.34. Notificaciones

10.35. Vigencia del Contrato de Arrendamiento Original

10.36. Notificaciones

10.37. Vigencia del Contrato de Arrendamiento Original

10.38. Notificaciones

10.39. Vigencia del Contrato de Arrendamiento Original

10.40. Notificaciones

10.41. Vigencia del Contrato de Arrendamiento Original

10.42. Notificaciones

10.43. Vigencia del Contrato de Arrendamiento Original

10.44. Notificaciones

10.45. Vigencia del Contrato de Arrendamiento Original

10.46. Notificaciones

10.47. Vigencia del Contrato de Arrendamiento Original

10.48. Notificaciones

10.49. Vigencia del Contrato de Arrendamiento Original

10.50. Notificaciones

10.51. Vigencia del Contrato de Arrendamiento Original

10.52. Notificaciones

10.53. Vigencia del Contrato de Arrendamiento Original

10.54. Notificaciones

10.55. Vigencia del Contrato de Arrendamiento Original

10.56. Notificaciones

10.57. Vigencia del Contrato de Arrendamiento Original

10.58. Notificaciones

10.59. Vigencia del Contrato de Arrendamiento Original

10.60. Notificaciones

10.61. Vigencia del Contrato de Arrendamiento Original

10.62. Notificaciones

10.63. Vigencia del Contrato de Arrendamiento Original

10.64. Notificaciones

10.65. Vigencia del Contrato de Arrendamiento Original

10.66. Notificaciones

10.67. Vigencia del Contrato de Arrendamiento Original

10.68. Notificaciones

10.69. Vigencia del Contrato de Arrendamiento Original

10.70. Notificaciones

10.71. Vigencia del Contrato de Arrendamiento Original

10.72. Notificaciones

10.73. Vigencia del Contrato de Arrendamiento Original

10.74. Notificaciones

10.75. Vigencia del Contrato de Arrendamiento Original

10.76. Notificaciones

10.77. Vigencia del Contrato de Arrendamiento Original

10.78. Notificaciones

10.79. Vigencia del Contrato de Arrendamiento Original

10.80. Notificaciones

10.81. Vigencia del Contrato de Arrendamiento Original

10.82. Notificaciones

10.83. Vigencia del Contrato de Arrendamiento Original

10.84. Notificaciones

10.85. Vigencia del Contrato de Arrendamiento Original

10.86. Notificaciones

10.87. Vigencia del Contrato de Arrendamiento Original

10.88. Notificaciones

10.89. Vigencia del Contrato de Arrendamiento Original

10.90. Notificaciones

10.91. Vigencia del Contrato de Arrendamiento Original

10.92. Notificaciones

10.93. Vigencia del Contrato de Arrendamiento Original

10.94. Notificaciones

10.95. Vigencia del Contrato de Arrendamiento Original

10.96. Notificaciones

10.97. Vigencia del Contrato de Arrendamiento Original

10.98. Notificaciones

10.99. Vigencia del Contrato de Arrendamiento Original

11.00. Notificaciones

**DNE** **PROSPERIDAD PARA TODOS**

DESIGNACIÓN PARA ADMINISTRAR EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DEL ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO HOTEL MARYLAND HOTELS, CELEBRADO ENTRE LA DIRECCIÓN NACIONAL DE ESTUPEFACIENTES EN LIQUIDACIÓN Y SERVICIOS LIMITADA

CEDEnte: DNE EN LIQUIDACIÓN

CEDEntario: FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR S.A. -FIDUCOLDEX- sociedad por acciones del Patrimonio Autónomo FONDO NACIONAL DE TURISMO -FONTUR-

Entre los sucesores a saber: DIRECCIÓN NACIONAL DE ESTUPEFACIENTES EN LIQUIDACIÓN, representada en este acto por MARIA MERCEDES PERRY FERREIRA, identificada con cédula de ciudadanía No. 20.502.555 de San Juan de Río seco, Cundinamarca, en calidad de Representante Legal, según poder general con representación otorgado mediante escritura pública 1777 del 7 de octubre de 2011 en la Notaría 26 de Bogotá por FIDUCIARIA LA FIDUCIARIA S.A. designado como liquidadora, conforme lo establecido en el Decreto 3183 del 02 de septiembre de 2011, adicionado y modificado por los Decretos 4858 del 02 de diciembre de 2011, 319 del 07 de febrero de 2012, 1430 del 20 de junio de 2012 y 1117 del 07 de octubre de 2013 y que en adelante se denominará LA CEDEnte, y por la Srta MARIO FEDERICO PINEDO MÉNDEZ, domiciliada en Bogotá D.C., identificada con cédula de ciudadanía No. 79.806.705 expedida en Bogotá D.C., actuando en su calidad de representante legal única y exclusivamente de la FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR S.A. -FIDUCOLDEX- para el efecto de llevar la vigencia y representación del Patrimonio Autónomo FONDO NACIONAL DEL TURISMO -FONTUR, con NIT 900.648.119-9 constituido a través de contrato de fiducia mercantil No. 137 del 28 de agosto de 2013 y por tanto, compromiendo única y exclusivamente el patrimonio de dicho Patrimonio Autónomo que en adelante se denominará simplemente EL CEDEntario, hemos acordado celebrar el presente contrato por los términos siguientes:

CONSIDERACIONES

1. MEDIDA CAUTELAR: La Fiscalía General de la Nación, mediante Resolución calendarada el 16 de junio de 1983 dentro del proceso de selección de dominio No. 0025 adelantado sobre los bienes del Sr. Efraín Andrés Hernández Ramírez, ordenó medidas cautelares sobre los mismos que forman parte del proceso y los dejó bajo la administración de la Dirección Nacional de Estupefacentes hoy en liquidación.

2. BIENES Y ELEMENTOS DEL ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO: El establecimiento de comercio MARY LAND HOTELS, con matrícula mercantil 12925, cuenta para su operación con una edificación con matrícula inmobiliaria 450-16629 de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de San Andrés y Providencia la cual es de propiedad de Inversiones Marbella Ltd., cuyos cuotas de interés social son hoy del FRISCO, e incluye los siguientes establecimientos de comercio: RESTAURANTE MARBELLA, con matrícula mercantil 16802, PIZZERIA FONTANA DI TREVI, con matrícula mercantil 16803, BAR NAUTILUS con...



DECISION PARA ADMINISTRAR EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DEL ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO HOTEL MARYLAND HOTELS, CELEBRADO ENTRE LA DIRECCION NACIONAL DE ESTUPEFICIENTES EN LIQUIDACION Y SERVINCLUIDOS LTDA

CEDENTE	DNE EN LIQUIDACION
NIT	890.101.999-9
CESIONARIO	FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR S.A. -FIDUCOLDEX- actuando como vicerio del Patrimonio Autónomo FONDO NACIONAL DE TURISMO -FONTUR-
NIT	900.649.111-6

Indicamos mercaderías 18804, todas las mercaderías mercantiles de la Cámara de Comercio de San Andrés Isla.

3. **CONTRATO DE ARRIENDO.** Que el artículo 3 del Decreto 1451 de 2000, establece que la Dirección Nacional de Estufapeficientes debe observar "de manera preferente al proveer de los sistemas de administración de bienes controlados en los siguientes sucesivos: " 2. "Cederlos a través de arrendamiento administrado o de otra modalidad de los mismos que administre..." en desarrollo de lo cual inicio un proceso de Convocatoria Pública de fecha 05 y 22 de marzo de 2001, con la finalidad de recibir a operadores turísticos a presentar ofertas para tomar en arrendamiento el establecimiento de comercio MARY LAND HOTELS, junto con los demás establecimientos de comercio arriba indicados, concluyendo en proceso sin haber recibido propuestas alguna.

Que en vista de lo expuesto la Dirección Nacional de Estufapeficientes hoy en Liquidación mediante comunicación de fecha 22 de junio de 2001, solicitó ofertas a las siguientes firmas: ASOCIACION DE HOTELEROS DE LA ISLA DE SAN ANDRES -ASHOTEL, ADRIATICA, INTERNACIONAL GROUP LTDA, grupo empresarial HOTELES DECAMERON COLOMBIA S.A., y A LAS CAJAS DE COMPENSACION FAMILIAR CAFAM y COLSUBSIDIO "en calidad de oferente". El 11 de julio y el 20 de agosto de 2001 se recibieron propuestas económicas para tomar en arrendamiento el establecimiento de comercio MARY LAND HOTELS, de la firma INTERNACIONAL GROUP LTDA y por otra parte de SERVINCLUIDOS LTDA, sociedad vinculada al grupo empresarial HOTELES DECAMERON COLOMBIA S.A., y finalizado el proceso de calificación se celebró el contrato de arrendamiento del establecimiento de comercio MARY LAND HOTELS, con la firma SERVINCLUIDOS LTDA, con NIT 890230645-8, sociedad vinculada al grupo empresarial HOTELES DECAMERON COLOMBIA S.A., contrato que se suscribió el día catorce (14) de octubre de dos mil uno (2001), por un término de cinco (05) años, de donde, hasta el dieciséis (17) de octubre de dos mil seis (2006).

4. **EXTINCION DE DOMINIO.** Como ya se dijo en el punto primero anterior, el Juzgado 4º Penal del Circuito Especializado de Descongestión de Bogotá, mediante sentencia de fecha cuatro (4) de junio de dos mil cuatro (2004), declaró la extinción de dominio de los bienes indicados en el anexo 3 anterior del presente documento.

La decisión proferida por el Juzgado 4º Penal del Circuito Especializado de Descongestión de Bogotá fue recurrida y resultó ser el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá -Sala Penal de Descongestión-, operador judicial que mediante providencia de fecha 27 de octubre de 2004, confirmó la sentencia judicial de impugnación por medio de la cual el Juzgado Cuarto Penal del Circuito Especializado de Descongestión de Bogotá que declaró la extinción de dominio sobre los bienes allí relacionados.

5. **RENOVACION Y VENCIMIENTO.** Que el día veintinueve (29) de enero de 2007, la Dirección Nacional de Estufapeficientes hoy en Liquidación y SERVINCLUIDOS LTDA, sociedad vinculada al grupo empresarial HOTELES DECAMERON COLOMBIA S.A. suscribieron la renovación del contrato de arrendamiento, sobre el establecimiento de comercio denominado MARY LAND HOTELS, ubicado en la Avenida Colombia No 9-38 del Asistencial de San Andrés Isla, y del inmueble donde funciona con todas las instalaciones que integran la unidad económica productiva, e incluye los siguientes establecimientos de comercio: RESTAURANTE MARELLA, con matrícula mercantil 15602, PIZZERIA FONTANA DI TREV, con matrícula mercantil 15803, BAR NAUTILUS con matrícula mercantil 15804, todas las mercaderías

Calle 53 No. 13 -17 Bogotá D.C. Colombia Teléfono: 487 02 83 - FAX: 488 94 34 www.dne.gov.co



DECISION PARA ADMINISTRAR EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DEL ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO HOTEL MARYLAND HOTELS, CELEBRADO ENTRE LA DIRECCION NACIONAL DE ESTUPEFICIENTES EN LIQUIDACION Y SERVINCLUIDOS LTDA

CEDENTE	DNE EN LIQUIDACION
NIT	890.101.999-9
CESIONARIO	FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR S.A. -FIDUCOLDEX- actuando como vicerio del Patrimonio Autónomo FONDO NACIONAL DE TURISMO -FONTUR-
NIT	900.649.111-6

mercantiles de la Cámara de Comercio de San Andrés Isla, por el periodo comprendido de veintiseis (27) de noviembre de dos mil seis (2006) hasta el veintidós (26) de noviembre de dos mil once (2011), fecha esta última, en la que se configuró la prórroga automática por un periodo de cinco (05) años, con vigencia hasta el día veintidós (26) de noviembre de dos mil dieciséis (2016).

6. **FONTUR.** Que el artículo 42 de la Ley 300 de 1996, modificada por el artículo 40 de la Ley 1451 de 2001, en su artículo 42 de la Ley 300 de 1996, modificada por el artículo 40 de la Ley 1451 de 2001, por la cual se aprobó el Plan Nacional de Desarrollo 2001-2014 definió el FONDO DE PROMOCION TURISTICA, como un instrumento para el manejo de los recursos provenientes de la construcción parafiscal a que se refiere el artículo 40, de la misma ley, el cual se cesó a los lineamientos de la política turística del área del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

7. **PATRIMONIO AUTÓNOMO.** Que el artículo 21 de la Ley 1558 del 10 de julio de 2012, modificó el nombre del Fondo de Promoción Turística por el del FONDO NACIONAL DEL TURISMO -FONTUR- y después su constitución como patrimonio autónomo con personería jurídica, para lo cual el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, mediante la Resolución No. 1550 de 2012, por la cual se aprobó el Plan Nacional de Desarrollo 2012-2014 definió el FONDO DE PROMOCION TURISTICA, como un instrumento para el manejo de los recursos provenientes de la construcción parafiscal a que se refiere el artículo 40, de la misma ley, el cual se cesó a los lineamientos de la política turística del área del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

8. **ADMINISTRACION Y EVENTUAL ENAJENACION.** Que el artículo 22 de la Ley 1558 del 10 de julio de 2012, ordenó que "los bienes inmuebles con vocación turística incluídos a que se refiere el artículo 21 de la Ley 1558 del 10 de julio de 2012, serán administrados con procesos parafiscales de carácter económico, irrogables, insalvables y binómicos" serán administrados o enajenados por el Fondo Nacional de Turismo -FONTUR-, y el Decreto 2503 de 07 de diciembre de 2012, mediante el entrega de estos bienes al FONTUR para fines de administración y eventual enajenación.

9. **ENTREGA.** Que la DIRECCION NACIONAL DE ESTUPEFICIENTES EN LIQUIDACION, mediante Resolución No. 0889 de fecha 25 de octubre de 2013, dispuso el entrega al FONDO NACIONAL DE TURISMO -FONTUR-, el establecimiento de Comercio denominado "MARY LAND HOTELS", junto con los demás establecimientos, bienes y elementos que hacen parte de esta unidad económica, y que son objeto del contrato de arrendamiento, celebrado entre la DIRECCION NACIONAL DE ESTUPEFICIENTES hoy EN LIQUIDACION y la SERVINCLUIDOS LTDA, por lo cual se procedió a efectuar la cesión de los derechos y obligaciones de LA ARRENDADORA en el citado contrato de arrendo, al CESIONARIO FONTUR para los fines de administración que trata la Ley 1558 de 2012 y el Decreto 2503 de 2012.

Calle 53 No. 13 -17 Bogotá D.C. Colombia Teléfono: 487 02 83 - FAX: 488 94 34 www.dne.gov.co

93

208



DECISION PARA ADMINISTRAR EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DEL ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO HOTEL MARYLAND HOTELS, CELEBRADO ENTRE LA DIRECCION NACIONAL DE ESTUPEFICIENTES EN LIQUIDACION Y SERVINCLUIDOS LTDA

CEDENTE	DNE EN LIQUIDACION
NIT	890.101.999-9
CESIONARIO	FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR S.A. -FIDUCOLDEX- actuando como vicerio del Patrimonio Autónomo FONDO NACIONAL DE TURISMO -FONTUR-
NIT	900.649.111-6

Por lo anterior entre la DIRECCION NACIONAL DE ESTUPEFICIENTES EN LIQUIDACION Y FIDUCOLDEX actuando como vocero y administradora del Patrimonio Autónomo FONDO NACIONAL DE TURISMO -FONTUR-, names acordado observar el contrato de opción de compra y obligaciones de arrendador para administrar, que se registró por las siguientes:

CLÁUSULAS

**PRIMERA. CESION PARA ADMINISTRAR EL CONTRATO DE ARRIENDO.** LA CEDENTE, DIRECCION NACIONAL DE ESTUPEFICIENTES EN LIQUIDACION, cede a favor del CESIONARIO "Patrimonio Autónomo FONDO NACIONAL DE TURISMO - FONTUR ", para los fines de administración de que trata el artículo 22 de la Ley 1558 de 2012, reglamentado por el Decreto 2503 de 2012, los derechos y obligaciones, que tiene en el contrato de arrendamiento celebrado mediante documento privado de fecha el 18 de octubre de 2001, sobre el establecimiento de comercio Maryland Hotels, junto con el inmueble donde funciona y que comprende los establecimientos de comercio Restaurante Marella, Pizzeria Fontana Di Trevi y el Bar Nautilus, de conformidad con el inventario de esa fecha y el citado contrato de arrendamiento, suscrito entre la DIRECCION NACIONAL DE ESTUPEFICIENTES hoy en Liquidación obrando como ARRENDADORA y SERVINCLUIDOS LTDA con NIT 890.230.645-8 y matrícula mercantil No. 09-100385-03 como ARRENDATARIA, cuyo término de duración incluído fue de cinco (05) años, contados desde el dieciséis (16) de octubre de dos mil uno (2001), por un término de cinco (05) años, de donde, hasta el dieciséis (17) de octubre de dos mil seis (2006), posteriormente se prorrogó hasta el dieciséis (17) de octubre de dos mil once (2011), fecha en la cual, se configuró una prórroga automática, cuyo vencimiento se materializa el próximo veintidós (26) de noviembre de dos mil dieciséis (2016).

**PARÁGRAFO PRIMERO Elementos del Establecimiento.** El establecimiento de comercio MARY LAND HOTELS, con matrícula mercantil 15802, cuenta para su operación con una aplicación con matrícula inmobiliaria 451-15679 de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de San Andrés y Providencia a la que se de propiedad de Inversiones Marella Ltda cuyos datos de identificación son: hoy del FRISCO; e incluye los siguientes establecimientos de comercio: RESTAURANTE MARELLA, con matrícula mercantil 15602, PIZZERIA FONTANA DI TREV, con matrícula mercantil 15803, BAR NAUTILUS, con matrícula mercantil 15804, todas las mercaderías mercantiles de la Cámara de Comercio de San Andrés Isla.

**PARÁGRAFO SEGUNDO: Existencia y validez.** LA CEDENTE se obliga a responder por la existencia y validez del contrato sin responsabilidad por el cumplimiento del ARRENDATARIO, lo que es respaldado por EL CESIONARIO.

**PARÁGRAFO TERCERO: CANON DE ARRENDAMIENTO.** LA CEDENTE deja constancia que el canon de arrendamiento vigente, es la suma de Trece y Siete Milésimos Cuadrados Centésimos y Nueve Mil Quingientos Dieciséis y un Milésimo Milésimo (13.00759) por cada mes calendario y que el último arriendo pagado por la ARRENDATARIA, SERVINCLUIDOS LTDA, corresponde al mes de Marzo de 2014.

Conforme a lo establecido en la Resolución No. 0688 de fecha 25 de octubre de 2013 el FONTUR percibirá los cánones de arrendamiento del establecimiento de Comercio denominado

Calle 53 No. 13 -17 Bogotá D.C. Colombia Teléfono: 487 02 83 - FAX: 488 94 34 www.dne.gov.co



DECISION PARA ADMINISTRAR EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DEL ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO HOTEL MARYLAND HOTELS, CELEBRADO ENTRE LA DIRECCION NACIONAL DE ESTUPEFICIENTES EN LIQUIDACION Y SERVINCLUIDOS LTDA

CEDENTE	DNE EN LIQUIDACION
NIT	890.101.999-9
CESIONARIO	FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR S.A. -FIDUCOLDEX- actuando como vicerio del Patrimonio Autónomo FONDO NACIONAL DE TURISMO -FONTUR-
NIT	900.649.111-6

MARY LAND HOTELS, y de allí responder una remuneración mensual equivalente al seis por ciento (6%) del canon bruto mensual por su administración, el término decaerá ser consignado en la cuenta siguiente para la recepción de dinero que se perciben con ocasión a la explotación económica de los Establecimientos de Comercio Puzista a disposición de EL DNE en liquidación y a saber CUENTA CORRIENTE No 01195005-6 del Banco Popular, siendo el titular de la cuenta la Dirección Nacional de Estufapeficientes en Liquidación.

**SEGUNDA. FACULTADES Y OBLIGACIONES DEL CESIONARIO.** El Patrimonio Autónomo FONDO NACIONAL DE TURISMO -FONTUR-, en cumplimiento de lo establecido en la Ley 1558 de 2012 y el Decreto Reglamentario 2503 de 2012, como administrador del contrato de arriendo y de bienes arriba indicados tendrá todas las facultades y/o obligaciones propias de los administradores y las contenidas en la Resolución 0889 del 25 de octubre de 2013, emitida por LA CEDENTE y garantizará la remuneración de que trata mencionada resolución.

**TERCERA. ACTA Y EJECUCION:** La entrega de establecimiento de comercio junto con sus bienes muebles objeto de la presente cesión, se hará constar en una acta de entrega que firmarán EL CEDENTE Y EL CESIONARIO, la cual será firmada por los delegados de ambas partes, en la cual se dejará constancia, por lo menos, de la siguiente información:

- a) identificación clara del bien que se entrega y su estado
- b) Situación financiera del arrendatario / operador del establecimiento para lo cual se debe revisar, como mínimo, los estados financieros con corte a 31 de diciembre de 2013, el cierre de operación del día anterior, valor del canon y el estado actual de pago de este
- c) Fondos que se incluyen en el contrato de arrendamiento objeto de la cesión, no cancelo el monto de dinero disponible, las inversiones aprobadas y su monto, las inversiones en ejecución, las inversiones sin aprobar a solicitud, se
- d) Inventario de bienes, discriminando los que pertenecen a la sociedad proletrada del establecimiento de comercio y al arrendatario u operador del mismo
- e) Aspectos laborales, indicar si en el contrato se hace referencia o no a sustitución, laboral o alguna particularidad relacionada con personas de la sociedad proletrada del establecimiento de comercio.
- f) Permisos de funcionamiento y licencias.
- g) Servicios públicos
- h) Demás aspectos relacionados con cada bien así particular

**PARÁGRAFO PRIMERO:** LA CEDENTE deja constancia del estado de los siguientes asuntos del contrato de arriendo y de los establecimientos y bienes arrendados, y entrega al CESIONARIO:

Item	ASUNTO
1.	Arriendo valor Fijo: Se encuentra pagada la mensualidad de marzo de 2014 por valor de \$38.489.561,00. En el Acta de Entrega se dejará constancia y se solicitará al arrendatario confirmación sobre el pago a esa fecha.
2.	Anticipo sobre arriendos: No aplica.
3.	Inmuebles de industria y comercio: No aplica.
4.	Contribuciones de turismo: Se solicitará al arrendatario el cumplimiento de pago y se dejará constancia en el Acta de Entrega.

Calle 53 No. 13 -17 Bogotá D.C. Colombia Teléfono: 487 02 83 - FAX: 488 94 34 www.dne.gov.co

94

208

**DNE** PROSPERIDAD PARA TODOS

CESSION PARA ADMINISTRAR EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DEL ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO HOTEL MARYLAND HOTELES. CELEBRADO ENTRE LA DIRECCION NACIONAL DE ESTUPEFACIENTES EN LIQUIDACION Y SERVINCLUIDOS LTDA

CEDEnte: DNE EN LIQUIDACION  
 NIT: 800.101.599-5

CESSIONARIO: FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR S.A. -FIDUCOLDEX- seguro como vobora de Patrimonio Autónomo FONDO NACIONAL DE TURISMO - FONTUR

NIT: 900.629.119-0

Fecha: 2014

5. Última renovación Matrícula Mercantil del establecimiento de comercio: Efectuada en el año 2011. Se acompaña copia del certificado de matrícula mercantil (dos (02) folios).

6. Registro Libros de comercio del establecimiento: Se solicitará al arrendatario y se dejará constancia en el Acta de Entrega.

7. Estado Financiero del establecimiento: balance y estado de pérdidas y ganancias con corte a diciembre de 2013. Se solicitará al arrendatario y se dejará constancia en el Acta de Entrega.

8. Último Informe del arrendatario: Se solicitará al arrendatario y se dejará constancia en el Acta de Entrega.

9. Fondo de reposición: Este fondo es propio del establecimiento, afecta el arrendamiento.

10. Utilizaciones Fondo de reposición: Se solicitará al arrendatario certificación y se dejará constancia en el Acta de Entrega, indicando el saldo, el monto utilizado, en ejecución y por ejecutar.

11. Saldo del Fondo de Reposición a la fecha del presente contrato: Se solicitará al arrendatario certificación y se dejará constancia en el Acta de Entrega, indicando el valor y el depósito bancario o cuenta corriente.

12. Situación laboral - personal: No hubo lugar a sustitución personal en razón del inicio del contrato de arrendamiento, puesto que el hotel se entregó cerrado.

13. Servicios públicos: Se encuentran al día. Se acompañan facturas del mes de marzo de 2014 correspondientes a los servicios de energía, teléfono, agua, gas y televisión por cable, con constancia de pago. Se actualizará a la fecha del Acta de Entrega.

14. Matrícula inmobiliaria: Se acompaña certificado de tradición y libertad del Folio de matrícula inmobiliaria No. 450-15629. Se deja constancia que no figuran gravámenes ni afectaciones al derecho de propiedad de FRISCO.

15. Impuestos prediales y valorización: Referencia a código catastral 01-00-0003-0137-000. Último pago correspondiente a año 2013. Se entrega copia de último recibo de pago con el Acta de Entrega.

16. Avalúo catastral año 2013: Es de \$4.067.835.000. Se entregará copia con el Acta de Entrega.

17. Póliza todo riesgo bienes: No 21468402 de Allianz Seguros S.A. Vigente desde el 06 de diciembre de 2013 hasta el 05 de diciembre de 2014.  
 Tomador: Servincludos Ltda.  
 Asegurado: Servincludos Ltda.  
 Beneficiario: Servincludos Ltda.  
 Valor asegurado \$ 15.000.000.000 Discriminado así:  
 Edificios \$ 12.745.863.724  
 Muebles y bienes \$ 1.278.438.174  
 Equipos eléctricos y electrónicos \$ 102.819.870  
 Maquinaria y equipo \$ 1.756.821.020  
 Dinero \$ 3.000.000  
 Mercaderías \$ 15.000.000

18. Póliza cumplimiento contrato arrendamiento: No. 02 GU018708 Aseguradora Confianza S.A. Vigente desde el 27 de marzo de 2014 hasta el 27 de marzo de 2015.  
 Tomador: Servincludos Ltda.  
 Asegurado: Dirección Nacional de Estupefacientes.  
 Beneficiario: Dirección Nacional de Estupefacientes.  
 Valor asegurado \$4.000.000.000

19. Póliza riesgos laborales: No. 02 GU018708 Aseguradora Confianza S.A. Vigente desde

Calle 53 No. 11-27 Bogotá D.C. Colombia Teléfono: 497 00 00 - FAX: 480 94 34  
 www.dne.gov.co

**DNE** PROSPERIDAD PARA TODOS

CESSION PARA ADMINISTRAR EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DEL ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO HOTEL MARYLAND HOTELES. CELEBRADO ENTRE LA DIRECCION NACIONAL DE ESTUPEFACIENTES EN LIQUIDACION Y SERVINCLUIDOS LTDA

CEDEnte: DNE EN LIQUIDACION  
 NIT: 800.101.599-5

CESSIONARIO: FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR S.A. -FIDUCOLDEX- seguro como vobora de Patrimonio Autónomo FONDO NACIONAL DE TURISMO - FONTUR

NIT: 900.629.119-0

Fecha: 2014

27 de marzo de 2014  
 Hasta el 27 de noviembre de 2017 Tomador: Servincludos Ltda  
 Asegurado: Dirección Nacional de Estupefacientes  
 Beneficiario: Dirección Nacional de Estupefacientes

20. Póliza responsabilidad civil y Extracontractual: No. 0214245850 de Allianz Seguros S.A. Desde el 15 de septiembre de 2013 hasta el 14 de noviembre de 2014 y dos (02) años posteriores a su terminación.  
 Tomador: Muebles Decamerion  
 Asegurado: Muebles Decamerion  
 Beneficiario: Terceros Afiliados  
 Valor asegurado \$ 5.000.000.000

21. Póliza de Muebles: No aplica

22. Documentos que se entregan al CESSIONARIO: Resaltado de documentos que se entregó indicando cantidad folios y si es ORIGINAL o COPIA:  
 a) Copia autenticada de archivo, del contrato de arrendamiento de 18 de Octubre de 2001 (ocho (08) folios).  
 b) Copia autenticada de archivo, de la renovación de contrato de Arrendamiento firmada el día 29 de enero de 2007. (nueve (09) folios).  
 c) Copia simple de la póliza No. 02 GU018708 de CONFIANZA asegurando cumplimiento de contratos, salarios y prestaciones laborales. (dos (02) folios).  
 d) Copia simple de póliza No. 0214245850 de Allianz Seguros S.A. asegurando Responsabilidad Civil Extracontractual. (ocho (08) folios).  
 e) Copia simple de póliza No. 21468402 Multiriesgo de Allianz Seguros S.A. (cinco (05) folios).  
 f) Copia simple de la Resolución 0695 del 25 de octubre de 2013 "por medio de la cual se hace entrega al FONTUR del Hotel Maryland Hoteles, (dos (02) folios).

23. Procesos judiciales: En la base de datos de procesos judiciales de la DNE en LIQUIDACION NO se registra ningún proceso en contra a favor de los bienes arrendados.

CUARTO. RESPONSABILIDAD. Se deja constancia que la responsabilidad de administración de los derechos y obligaciones de Arrendatario, originada con anterioridad a la fecha de la ejecución del presente contrato, corresponde a la Dirección Nacional de Estupefacientes hoy en liquidación y a la entidad que administre el FRISCO, y la responsabilidad de administración de estos mismos derechos y obligaciones originada con posterioridad a la fecha de ejecución del presente contrato es asumida por el Patrimonio Autónomo FONDO NACIONAL DE TURISMO - FONTUR.

QUINTO. TERMINACION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y RECIBO DE BIENES. Si al momento de arrendamiento descrito en la cláusula Primera interviene terminada por cualquier causa, el CESSIONARIO será el encargado de recibir los establecimientos y demás bienes que forman la Unidad económica arrendada y de cobrar o ejecutar las obligaciones a cargo de la Arrendatario, suscribir el Acta de terminación y velar por la vigilancia y mantenimiento y conservación de tales establecimientos y bienes de todo lo cual deberá informar y rendir cuentas a la CEDENTE. Una vez recibidos estos bienes EL CESSIONARIO, ejercerá la administración de los mismos en los términos y condiciones del artículo 22 de la Ley 1558 de 2012 y el Decreto Reglamentario 2503 de 2012, dejando informar y rendir cuentas a LA CEDENTE o a la entidad que administre el FRISCO.

Calle 53 No. 11-27 Bogotá D.C. Colombia Teléfono: 497 00 00 - FAX: 480 94 34  
 www.dne.gov.co

**DNE** PROSPERIDAD PARA TODOS

CESSION PARA ADMINISTRAR EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DEL ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO HOTEL MARYLAND HOTELES. CELEBRADO ENTRE LA DIRECCION NACIONAL DE ESTUPEFACIENTES EN LIQUIDACION Y SERVINCLUIDOS LTDA

CEDEnte: DNE EN LIQUIDACION  
 NIT: 800.101.599-5

CESSIONARIO: FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR S.A. -FIDUCOLDEX- seguro como vobora de Patrimonio Autónomo FONDO NACIONAL DE TURISMO - FONTUR

NIT: 900.629.119-0

Fecha: 2014

SEXTO. EVENTUAL ENAJENACION. En el evento en que se realice la enajenación conforme a lo establecido en el artículo 22 de la Ley 1558 de 2012 y el Decreto 2503 de fecha 07 de diciembre de 2012, de la unidad económica conformada por los establecimientos y bienes arrendados arriba mencionados, se dará aplicación a la Resolución 0695 del 25 de octubre de 2013, proferida por DIRECCION NACIONAL DE ESTUPEFACIENTES EN LIQUIDACION.

SEPTIMO. TERMINACION DE LA CESSION. El presente contrato de cesión finalizará al terminar por cualquier causa el contrato de arrendamiento cuyos derechos y obligaciones de Arrendatario se ordenan por el presente contrato de cesión, por las causas de la ley.

OCTAVO. ACEPTACION EL CESSIONARIO, Patrimonio Autónomo FONDO NACIONAL DE TURISMO -FONTUR-, acepta la cesión de los derechos y obligaciones de Arrendatario a favor de administración, que por el presente contrato se hace, y manifiesta que conoce y acepta los términos y condiciones pactadas en el CONTRATO DE ARRENDAMIENTO arriba identificado.

NOVENO. La presente cesión, se notifica a LA ARRENDATARIA, SERVINCLUIDOS LTDA, en la Avenida 4ª No. 18-10 Bogotá Distrito Capital, mediante oficio suscrito por LA ARRENDADORA y el CEDEnte, siempre de cargo y riesgo del CESSIONARIO, entregando dicho oficio y remitir la copia con constancia de recibo a LA CESSIONARIA, dentro de los diez (10) días siguientes a la firma del presente contrato.

DECIMO. PERFECCIONAMIENTO. El presente contrato de cesión se perfecciona con las firmas de las partes contratantes.

Dado en Bogotá, a los 23 de mayo de 2014, dos (2) días antes de la cesión (2014).

MARIA MERCEDES PERRY FERREIRA  
 Representante Legal  
 DNE en Liquidación

MARIO FEDERICO PINEDO MENDEZ  
 Representante legal única y exclusiva de  
 FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO  
 EXTERIOR S.A. -FIDUCOLDEX- como  
 vobora y administradora del Patrimonio  
 Autónomo FONTUR.

Calle 53 No. 11-27 Bogotá D.C. Colombia Teléfono: 497 00 00 - FAX: 480 94 34  
 www.dne.gov.co

**FONTUR** **FIDUCOLDEX**

CONTRATO No. FVIB 074 2014 ENTRE LA FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR - S.A. FIDUCOLDEX VOBORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO - FONDO NACIONAL DE TURISMO FONTUR Y SERVINCLUIDOS LIMITADA

II. LAS PARTES

MANUEL EDUARDO OSORIO LOZANO, identificado con la cédula de ciudadanía No. 79.341.487 expedida en Bogotá D.C., actuando en calidad de Representante Legal de la Fiduciaria Colombiana de Comercio Exterior S.A. -FIDUCOLDEX-, para los asuntos del Patrimonio Autónomo Fondo Nacional de Turismo -FONTUR-, con NIT 900.649.119-0, constituido a través del contrato de fiducia mercantil No. 137 del 25 de agosto de 2013 y por tanto, comprometiéndose única y exclusivamente al patrimonio del citado fideicomiso, quien adelante y para todos los efectos del presente contrato se denominará "FONTUR", y por la otra parte JUAN PABLO FRANKY MARIN identificado con la cédula de ciudadanía No. 79.165.629 expedida en Bogotá D.C., quien de conformidad con el poder especial del 8 de abril de 2016, actúa en calidad de apoderado del Señor JOSE ANTONIO BERMUDEZ GONZALEZ, identificado con la cédula de ciudadanía No. 10.402.485, quien es el Representante Legal de SERVINCLUIDOS LIMITADA empresa identificada con NIT 800.230.546-6, que para todos los efectos se denominará el "Arrendatario", hemos convenido celebrar el presente acuerdo de voluntades en atención a las siguientes:

II. CONSIDERACIONES

PRIMERA: La Fiscalía General de la Nación, mediante Resolución de fecha 15 de junio de 1998 dentro del proceso de extinción de dominio No. 0023, adelantado sobre los bienes del señor Efraín Antonio Hernández Ramírez, ordenó medidas cautelares sobre los mismos, entre ellos el Establecimiento de Comercio MARY LAND HOTELES, con matrícula mercantil 12026, con matrícula inmobiliaria número 450-15629 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de San Andrés y Providencia, dejándolos bajo la administración de la Dirección Nacional de Estupefacientes hoy liquidada.

SEGUNDA. En virtud del Artículo 3 del Decreto 1481 de 2000, que estableció que la Dirección Nacional de Estupefacientes (hoy extinta) debía observar "de manera preferente el orden de los sistemas de administración de bienes contemplados en las siguientes numeradas... 2. Celebrar contratos de arrendamiento, administración o fiducia respecto de los bienes que administra...", en desarrollo de lo cual se dio apertura a un proceso de Convocatoria Pública el día 8 de marzo de 2001, con la finalidad de invitar a empresarios hoteleros a presentar ofertas para formar un arrendamiento del Establecimiento de Comercio MARY LAND HOTELES, junto con los demás establecimientos de comercio ya señalados, concluyendo el proceso sin recibir respuesta alguna.

TERCERA: la Dirección Nacional de Estupefacientes (hoy extinta) mediante comunicación del 22 de junio de 2001, solicitó ofertas a las siguientes firmas: ASOCIACION DE HOTELEROS DE LA ISLA DE SAN ANDRES -ASOIHTE- SERVICIOS ADRIATICA INTERNACIONAL GROUP LTDA, grupo empresarial de MUEBLES DECAMERION COLOMBIA SA y a las CAJAS DE COMPENSACION FAMILIAR CAJAFAM y COLSUBSIDIO, sin obtener respuesta. El 11 de julio y el 26 de agosto de 2001, se recibieron propuestas económicas para formar un arrendamiento del Establecimiento de Comercio MARY LAND HOTELES, de la firma INTERNACIONAL CAJAFAM LTDA y por otra parte de SERVINCLUIDOS LTDA, y finalizando el proceso de selección se celebró el contrato de arrendamiento del Establecimiento de Comercio MARY LAND HOTELES con la firma SERVINCLUIDOS LTDA con NIT 800.230.546-6, el día dieciocho (18) de octubre

Calle 28 No. 13-24 Estadio Meteo del Parque Pío VII

**FONATUR** COLOMBIA  
CONTRATO NO. FNTB 040 2016 ENTRE LA FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR - S.A. FIDUCOLDEX VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO - FONDO NACIONAL DE TURISMO FONTUR Y SERVINCUIDOS LIMITADA

de 2001 por un término de cinco (5) años, así como hasta el diecisiete (17) de octubre de 2006

**CUARTA:** Surgido el proceso de extinción de dominio, el Juzgado Cuarto Penal del Circuito Especializado de Descongestión de Bogotá, mediante sentencia de fecha 4 de junio de 2004, resolvió "Declarar la extinción de dominio" sobre diversos bienes entre los cuales se encuentran los siguientes: (...) 58 - Predio con matrícula inmobiliaria 455-15629 de Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina (...) 98 - Establecimiento de Comercio MARY LAND HOTELS ubicado en la Avenida Colombia No. 9-38, con matrícula mercantil número 12926 de fecha 4 de diciembre de 1992 de San Andrés (...) 98 - Establecimiento de Comercio RESTAURANTE MARBELLA, con matrícula mercantil número 18502 de fecha 30 de marzo de 1995 de San Andrés (...) 99 - Establecimiento de Comercio PIZZERIA FONTANA DI TREVÌ, con matrícula mercantil 18603 de fecha 22 de marzo de 1995 de San Andrés (...) 100 - Establecimiento de Comercio BAR NAUTILUS, con matrícula mercantil 18804 de fecha 30 de marzo de 1995 de San Andrés (...), Sentencia confirmada por la Sala Penal de Descongestión del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá, mediante fallo de 27 de octubre de 2004.

**QUINTA:** El día 28 de enero de 2007, la Dirección Nacional de Estupefacientes (hoy extinta) y SERVINCUIDOS LTDA, suscribieron la renovación al contrato de arrendamiento sobre el Establecimiento de Comercio MARY LAND HOTELS, por el periodo comprendido del veintinueve (29) de noviembre de 2006, hasta el veintidós (26) de noviembre de 2011, siendo en esta última fecha en la cual se configuró la prórroga automática por un periodo de cinco (5) años, dándose al contrato de arrendamiento una vigencia hasta el veintidós (26) de noviembre de 2016.

**SEXTA:** Mediante el Decreto 3183 de 2011, modificado por los Decretos 4568 de 2011, 319 y 1420 de 2012 y 2177 de 2013, se ordenó la supresión y liquidación de la Dirección Nacional de Estupefacientes, en consecuencia la función de administración del Fondo para la Rehabilitación, Inversión Social y Lucha contra el Crimen Organizado - FRISCO, se diseñó a la Sociedad de Activos Especiales S.A.S. - SAE S.A.S., sociedad de economía mixta del orden nacional autorizada por la ley, de naturaleza única y sometida al régimen del derecho privado de conformidad con lo previsto en la Ley 1709 de 2014.

**SÉPTIMA:** Que la Ley 300 de 1995 crea el Fondo de Promoción Turística cuyos recursos se destinarán a la ejecución de los planes y programas de promoción y mercado turístico y a fortalecer y mejorar la competitividad del sector, con el fin de incrementar el turismo receptivo y el turismo doméstico.

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

**NOVENA:** Que el artículo 22 de la Ley 1558 de 2012 ordenó "Reservaciones vinculadas con vocación turística inculcadas o que les fuere otorgado el dominio debido a su vinculación con procesos por delitos de narcotráfico, enriquecimiento ilícito, lavado de activos, y los que fueron de propiedad de la antigua Corporación Nacional de Turismo, hoy del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, serán administrados o liquidados por el Fondo Nacional de Turismo o la entidad pública que este contrato. Para efectos de la

Este 28 N° 13a 24 Edición Museo del Páramo Páe 772

**FONATUR** COLOMBIA  
CONTRATO NO. FNTB 040 2016 ENTRE LA FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR - S.A. FIDUCOLDEX VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO - FONDO NACIONAL DE TURISMO FONTUR Y SERVINCUIDOS LIMITADA

administración y enajenación de los bienes, el Fondo o la entidad administradora, se rige por las normas del derecho privado", esta función fue reglamentada por el Decreto 2503 de 2012.

**DÉCIMA:** Que surgido 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 Fideicomiso Mercantil No. 137 del 28 de agosto de 2013.

**DÉCIMA PRIMERA:** Que en cumplimiento del artículo 72 de la Ley 1558 de 2012 y el artículo 4º del Decreto 2503 de 2012, la Dirección Nacional de Estupefacientes en liquidación mediante la Resolución No. 157 del 1 de abril de 2013, modificada por la Resolución No. 689 de 25 de octubre de 2013, entregó al FONDO NACIONAL DE TURISMO - FONTUR por intermedio de su Administrador, el Establecimiento de Comercio denominado MARY LAND HOTELS.

**DÉCIMA SEGUNDA:** Que el día dos (2) de mayo de 2014, se suscribió el documento de cobro del contrato de arrendamiento sobre el Establecimiento de Comercio denominado MARY LAND HOTELS, por parte de la Dirección Nacional de Estupefacientes en liquidación, en calidad de Arrendador, en favor del Fondo Nacional de Turismo - FONTUR.

**DÉCIMA TERCERA:** El día quince (15) de mayo de 2014, se llevó a cabo la entrega del Establecimiento de Comercio denominado MARY LAND HOTELS, al Fondo Nacional de Turismo - FONTUR.

**DÉCIMO CUARTA:** En virtud del Contrato de Arrendamiento de fecha 18 de octubre de 2001, celebrado entre SERVINCUIDOS LTDA y la Dirección Nacional de Estupefacientes, cedido al Fondo Nacional de Turismo, en posición de Arrendador, renovado el 29 de enero de 2007, el Arrendatario ha adquirido el derecho a la renovación de que trata el artículo 518 del C. de Co., en cuanto al arrendamiento del establecimiento de comercio incluye el derecho al arrendamiento del inmueble donde funciona de manera que con la celebración del presente contrato ese derecho no desaparece y el arrendatario tendrá la opción de ejercitar su derecho a la renovación del contrato de arrendamiento al término de su vencimiento, sin perjuicio de la negociación que se llegare acordar de nuevas condiciones para su ejecución, salvo en los casos establecidos en el artículo 518 del Código de Comercio.

**DÉCIMO QUINTA:** Que en virtud de lo anterior, el FONDO NACIONAL DE TURISMO y SERVINCUIDOS LTDA, acordaron renovar contrato de arrendamiento, en los siguientes términos:

**III. ACUERDAN**

**CAPÍTULO I. DEFINICIONES**

Este 28 N° 13a 24 Edición Museo del Páramo Páe 772

**FONATUR** COLOMBIA  
CONTRATO NO. FNTB 040 2016 ENTRE LA FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR - S.A. FIDUCOLDEX VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO - FONDO NACIONAL DE TURISMO FONTUR Y SERVINCUIDOS LIMITADA

Para los fines de este Contrato, a menos que expresamente se estipule de otra manera o se indique lo contrario, los términos de este Contrato, los términos de las cláusulas, en mayúscula o inicial que aquí se usen, están utilizados en forma singular o plural, tendrán el significado asignado a dichos términos según se indican a continuación:

- 1.1. "Acta de Recibo": Es el documento suscrito por las Partes en el cual consta la verificación de la recepción de FONTUR de la debida ejecución del plan de inversiones.
- 1.2. "Anexos": Son los documentos adjuntos al Contrato, que contienen obligaciones a cargo de las Partes.
- 1.3. "Arrendatario": Es la sociedad Servincuidos Ltda., identificada plenamente en el presente Contrato.
- 1.4. "Contrato": Es el acuerdo de voluntades perfeccionado a través del presente documento y sus Anexos.
- 1.5. "Contrato de Arrendamiento Original": Contrato de arrendamiento suscrito entre la Dirección Nacional de Estupefacientes y Servincuidos Ltda. el día 18 de octubre de 2001, con sus respectivas modificaciones.
- 1.6. "Cuenta de inversión" o "Cuenta de Inversiones y Gastos": Es la cuenta que debe constituir el Arrendatario, con el fin de consignar y ejecutar los recursos que contiene la reposición de los activos, reparaciones estructurales, muebles, enseres o equipos del Hotel, cumpliendo con lo establecido el Numeral 8.3 del Contrato. Adicionalmente con cargo a esta cuenta se atenderán los pagos que le corresponden al Arrendatario en los términos del presente Contrato.
- 1.7. "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 venga en un Día Hábil, el vencimiento ocurrirá el Día Hábil inmediatamente siguiente.
- 1.8. "Día Hábil": Es cualquier Día en la semana, de lunes a viernes (inclusive), sin incluir los Días feriados en la República de Colombia.
- 1.9. "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. BANCOLEX constituida mediante escritura pública número 1497 de octubre 31 de 1992, otorgada en la Notaría Cuarta de Cartagena, (Bolívar), autorizada para funcionar mediante resolución número 4 505 de noviembre 3 de 1992 expedida por la Superintendencia Bancaria, hoy Superintendencia Financiera de Colombia. FIDUCOLDEX fue seleccionada por el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, para que en calidad de vocera del Patrimonio Autónomo administre el FONDO NACIONAL DE TURISMO - FONTUR. Fiduciaria Colombiana de Comercio Exterior S.A. es la Entidad administradora actuando como vocera del Patrimonio Autónomo FONTUR y, en consecuencia, comprometiéndose única y exclusivamente al patrimonio de dicho patrimonio.
- 1.10. "Fondo Nacional del Turismo - FONTUR": El Fondo Nacional de Turismo es un Patrimonio Autónomo del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, creado como un instrumento para el manejo de los recursos provenientes de los bienes públicos, dentro de los cuales se halla el Hotel Maryland. Para los efectos de este Contrato, FONTUR se designa también como Arrendador o Entidad Arrendadora.

Este 28 N° 13a 24 Edición Museo del Páramo Páe 772

**FONATUR** COLOMBIA  
CONTRATO NO. FNTB 040 2016 ENTRE LA FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR - S.A. FIDUCOLDEX VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO - FONDO NACIONAL DE TURISMO FONTUR Y SERVINCUIDOS LIMITADA

- 1.11. "Garantía de Cumplimiento": Se refiere a la garantía que deberá constituir el Arrendatario en los términos y condiciones del CAPÍTULO IX de este Contrato.
- 1.12. "Hotel Maryland" o el "Hotel": Son los bienes identificados en el Numeral 2.3 del presente Contrato que integran el establecimiento de comercio denominado "Hotel Maryland", ubicado en la Avenida Colombia No. 9-38 de la Isla de San Andrés Isla, distinguido con el folio de matrícula inmobiliaria número 455-15629 y que además comprende el restaurante Marbella, la Pizzeria Fontana di Trevi y el Bar Nautilus.
- 1.13. "IPC": Es el Índice de precios al consumidor con base Diciembre de 2008 =100, para el total nacional publicado oficialmente por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística -DANE- o la entidad que lo sustituya. En el evento que en el índice de precios al consumidor publicado oficialmente por el DANE tenga una base diferente a Diciembre de 2008 =100, el índice con la nueva base será usado para el cálculo del IPC, considerando en todo caso el IPC de la misma base para todos los cálculos de acuerdo con el presente Contrato.
- 1.14. "Partes": En el Contrato, cuando se haga referencia a las Partes se entenderá que se hace referencia a FONATUR y a Servincuidos Ltda.
- 1.15. "Ley Aplicable": Se refiere a la ley, reglamentos, actos administrativos y demás normas vigentes en la República de Colombia.
- 1.16. "Mes": Cuarenta y dos (42) días calendario.
- 1.17. "Numeral": Corresponde a una referencia específica de este Contrato lo cual ilustra el contexto completo en el que se encuentra ubicada la parte referenciada.
- 1.18. "Pesos" o "COL\$": Se entenderá como la moneda de curso forzoso y poder liberatorio en Colombia.
- 1.19. "Reparaciones estructurales": Son actividades tales como adecuaciones, intervenciones o mejoras a la estructura de los inmuebles.
- 1.20. "Reposición de activos fijos": Es la actividad de reemplazar muebles, enseres, equipos, u otros activos fijos que no cumplido su vida útil.
- 1.21. "Supervisión" o "Supervisor": Es la persona designada por FONTUR para el cumplimiento de las funciones de supervisión de ejecución de este Contrato previstas en la Ley Aplicable.
- 1.22. "Trimestre": Se refiere a los períodos del año compuestos por tres Meses cuyo inicio calendario será el 01 de enero, 01 de abril, 01 de julio y 01 de octubre y cuyo término calendario será el 31 de marzo, 30 de junio, 30 de septiembre y 31 de diciembre, de cada año, respectivamente. En este sentido, para las obligaciones expresas en el presente Contrato los periodos indicados como Trimestres siempre finalizarán en el término calendario aquí expresado, con independencia de que el inicio para el cumplimiento de una obligación no coincida con el inicio calendario aquí definido.
- 1.23. "Valor del Contrato": Se entenderá de conformidad con lo establecido en el Numeral 2.5. de este Contrato.

**CAPÍTULO II. ASPECTOS GENERALES DEL CONTRATO**

**2.1. Objeto del Contrato**  
Renovar el contrato de arrendamiento del establecimiento de comercio denominado Hotel Maryland ubicado en la Isla de San Andrés y el inmueble donde funciona todas las instalaciones que integran la unidad económica productiva.

Este 28 N° 13a 24 Edición Museo del Páramo Páe 772

**2.2. Alcance del objeto**  
 En virtud del presente Contrato, el Arrendatario continuará desarrollando por su cuenta y riesgo todas las actividades necesarias para la administración y operación del Hotel Maryland.

**2.3. Ubicación e identificación de los bienes entregados en arrendamiento**  
 Los bienes públicos entregados en arrendamiento se ubican en San Andrés Islas, y se encuentran identificados de la siguiente manera:

Item	Matrícula inmobiliaria (y/o Mercant)	Dirección	Descripción
1	M.I. 450-1929 M.M. 12329	Avenida Colombia No. 9-30, San Andrés Isla	Hotel Mary Land
2	M.M. 19303	Avenida Colombia No. 9-30, San Andrés Isla	Inversiones Pizzeria Foclette D. Trev
3	M.G. 10004	Avenida Colombia No. 9-30, San Andrés Isla	Asociación Bar Nautica
4	M.M. 19301	Avenida Colombia No. 9-30, San Andrés Isla	Restauración Dedicada

**2.4. Forma de entrega**  
 Teniendo en cuenta que el Arrendatario para la fecha de suscripción del presente Contrato es Arrendatario del Hotel en los términos y condiciones previstos en el Contrato de Arrendamiento Original, FONTUR no hará la entrega material de la planta física, maquinaria y equipos de operación que lo conforman.

A partir de la suscripción de la presente renovación del Contrato de arrendamiento, el Arrendatario continuará a cargo de las obligaciones relacionadas con la tenencia, dotación, reparación, reposición, adecuación, administración, operación y mantenimiento del Hotel en los términos previstos en el mismo. En ese sentido continuará por parte del Arrendatario la guarda, custodia y conservación de los bienes entregados en Arrendamiento.

**PARÁGRAFO:** La entrega en arrendamiento 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, el cual que derecho al arrendamiento del inmueble donde funciona el establecimiento, dentro de los términos del artículo 516 No. 5 del mismo ordenamiento.

**2.5. Valor del Contrato**  
 El valor del Contrato es indeterminado pero determinable aproximadamente en la suma de SIETE MIL OCHENTA Y CUATRO MILLONES DE PESOS (\$7.064.000.000) de agosto de 2016.

**2.6. Plazo del Contrato**  
 Los términos y condiciones establecidos en el presente Contrato comenzarán a regir a partir de la suscripción del presente Contrato. Sin perjuicio de lo anterior, las Partes acuerdan que la vigencia del Contrato será de veinte (20) años, contados a partir del momento de suscripción del presente documento.

Con la suscripción del presente documento se termina de manera anticipada el Contrato de Arrendamiento Original suscrito entre las Partes, por lo cual el Arrendatario se obliga a cumplir con las obligaciones y/o condiciones señaladas en el presente documento.

**2.7. Suspensión del Contrato**  
 De común acuerdo frente a circunstancias que (i) alteren el orden público y que pongan en peligro a los huéspedes, los empleados, la operación del inmueble, o (ii) cuando sea necesario realizar reparaciones mayores a la infraestructura del Hotel, diferentes a las consideradas en el plan de inversiones; las Partes acordarán mediante acta la suspensión del Contrato, hasta por un término de seis (6) Meses, contados a partir de la fecha que se fije en dicho documento. De persistir las causas que originaron la suspensión, las Partes de común acuerdo podrán dar por terminado anticipadamente el Contrato o fijar un nuevo plazo para dicha suspensión.

No obstante lo anterior, el Contrato se suspenderá automáticamente por la no obtención de los permisos y/o licencias necesarias para la ejecución de las obras de conformidad con lo establecido en el presente documento, hasta por un término de seis (6) Meses, contados a partir de la fecha en que el Arrendatario le notifique, mediante comunicación escrita acompañada de los soportes correspondientes radicada en la Oficina de Correspondencia de FIDUCOLDEX S.A., a FONTUR de dicha eventualidad. Una vez vencido dicho término de seis (6) Meses sin que las Partes hubieran llegado a un acuerdo definitivo sobre los nuevos términos y condiciones del Contrato, el Contrato se terminará automáticamente, sin que por ese hecho se causen penalidades o sumas a pagar por ninguna de las Partes y el Arrendatario no podrá reclamar de FONTUR el reembolso de los costos o gastos en que haya incurrido hasta la fecha de terminación en ejecución del presente Contrato.

**2.8. Prórrogas al Contrato**  
 El plazo de ejecución contractual podrá ser prorrogado por términos de cinco (5) años. En cualquier caso las Partes reconocen que el Arrendatario tiene derecho a la renovación del presente Contrato en los términos de la cláusula 11.3.4 siguiente.

Ante la necesidad de realizar inversiones en los bienes entregados en arrendamiento, adicionales a las realizadas en el presente Contrato, las Partes podrán prorrogar el plazo del Contrato, previa aprobación de FONTUR de la propuesta formal por parte del Arrendatario, y previo acuerdo de las Partes frente a las condiciones económicas, técnicas y jurídicas que sustenten dicha prórroga.

**2.9. Perfeccionamiento del Contrato**  
 La presente renovación se perfecciona con la firma de Las Partes.

**2.10. Inicio de la Ejecución del Contrato**  
 Para la ejecución del Contrato se requiere la aprobación de la Garantía de Cumplimiento.

Arrendador de particulares constituida por el Arrendatario de conformidad con el Capítulo IX.

**2.11. Declaraciones de las Partes**  
 Con la firma del presente Contrato, las Partes libre y espontáneamente manifiestan que conocen y entienden el estado físico, operativo, administrativo, legal, arquitectónico, económico y financiero del Hotel Maryland.

**2.12. Derechos derivados de la explotación económica de los bienes entregados en arrendamiento**  
 En desarrollo del Contrato, el Arrendatario tendrá derecho a explotar económicamente los bienes entregados en arrendamiento, a través del desarrollo de la actividad económica de servicio de hotelería y de todas aquellas derivadas o conexas de lista de conformidad con los servicios e instalaciones del bien objeto de arrendamiento, que sean lícitas y que no contraríen la moral y las buenas costumbres.

**2.13. Saldo inicial del Contrato**  
 Las Partes manifiestan que a la terminación del Contrato de Arrendamiento Original, existe un saldo por concepto de provisión de inversiones aprobadas u otros, el cual debe ser concluido en un acta a suscribir dentro de los quince (15) días siguientes a la suscripción del presente Contrato, la cual se incorporará como parte del mismo.

Sobre este valor, el Arrendatario se compromete a consignar dentro de los siguientes (30) días a la firma del presente Contrato la suma de CIENTO MILLONES DE PESOS (\$100.000.000) en la cuenta de inversiones y gastos establecida en el Numeral 8.3. El saldo restante, permanecerá como provisión para el plan de inversiones a ejecutar según lo establecido en el numeral 3.2, y/o 3.3 de este documento.

**2.14. Provisión etapa de Pre-Inversión**  
 Durante la Etapa de Pre-Inversión, se descontará del canon de arrendamiento, la suma equivalente a CIENTO CINCO MILLONES DE PESOS (\$105.000.000) trimestrales de 2016 por concepto de Provisión de etapa de Pre-Inversión. Esta provisión tendrá como finalidad la financiación de las inversiones pagadas en el Numeral 3.2, y/o 3.3 del presente Contrato.

**PARÁGRAFO:** En el evento en que al vencimiento de un trimestre, definido en el numeral 1.22 del presente Contrato, se haya causado un período inferior a tres meses, se descontará la suma descrita de manera proporcional al período efectivamente causado.

**CAPÍTULO III. ALCANCE DE LAS INVERSIONES A EJECUTAR - PLAN DE INVERSIONES**

**3.1. Alcance de las inversiones**  
 Para el desarrollo del presente Contrato, el Arrendatario se compromete a realizar inversiones de capital, con el objetivo de realizar las actividades necesarias para la administración y operación de los inmuebles que conforman el Hotel Maryland.

**3.2. Plan de Inversiones**

El valor de las inversiones a realizar por el Arrendatario será de hasta SEIS MIL QUINIENTOS CINCUENTA MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL PESOS (\$6.560.549.000) de enero de 2016.

Estas inversiones se llevarán a cabo dentro del plazo definido en el numeral 3.4, de este Contrato. Para lo cual el Arrendatario deberá presentar a FONTUR para su aprobación el plan de inversiones conforme al siguiente procedimiento:

- (i) El Arrendatario radicará ante FONTUR el plan de inversión, a más tardar el día en el que se cumplan dos (2) Meses desde la suscripción del Contrato. Como mínimo el plan de inversiones deberá contener: i) las actividades a ejecutar, ii) el presupuesto requerido por cada una de las actividades, y iii) el tiempo de ejecución de cada una de las actividades que no podrá ser superior al plazo definido en el Numeral 3.4, del Contrato.
- (ii) FONTUR deberá pronunciarse dentro de los quince (15) días siguientes a la radicación del plan de inversiones, respecto del mismo. En caso que no lo haga, se entenderá aceptado el plan de inversiones propuesto y el Arrendatario podrá iniciar la ejecución de la misma cuando crea conveniente. En caso que FONTUR tenga observaciones respecto del plan de inversiones, incluyendo sin limitarse a si se encuentra en condiciones de mercado, y las manifieste oportunamente, el Arrendatario deberá atenderlas dentro de los cinco (5) días siguientes a la radicación de las observaciones.
- (iii) Una vez atendidas las observaciones de FONTUR por parte del Arrendatario, FONTUR deberá pronunciarse dentro de los cinco (5) días siguientes a la radicación de la respuesta a las observaciones, respecto de la misma. En caso que no lo haga, se entenderá aceptado el plan de inversiones y el Arrendatario podrá iniciar la ejecución de la misma de acuerdo con lo planteado en su propuesta.
- (iv) En caso en que FONTUR vuelva a manifestar observaciones se seguirá el procedimiento previsto en los literales (ii) y (iii) del presente Numeral 3.2, hasta que se logre la aprobación.

La ejecución del plan de inversiones será verificada por FONTUR o por quien éste designe, mediante la revisión de facturas de compra, recibos, contratos, comprobantes de pago, cheque, o manifestación al proveedor del gasto ejecutado que correspondan con el respectivo acuerdo. Durante la ejecución de las inversiones, el Arrendatario deberá mantener al alcance de FONTUR y remitir dentro de los quince (15) días de cada trimestre a la dirección de correo electrónico que el Supervisor indique, todos estos documentos, soportes relacionados con el plan de inversiones con corte al último día del mes inmediatamente anterior, los cuales serán auditados por FONTUR y sobre las bases no suscribir un Acta de Recibo de las mismas a la terminación de las inversiones.

En caso de que FONTUR requiera una inspección o supervisión permanente del Hotel, la cual puede ser realizada de forma directa o por un tercero, para la verificación de la

**FONTUR** **FIDUCOLDEX**  
 CONTRATO No. FITE 010 2016 ENTRE LA FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR - S.A. (FIDUCOLDEX) VICEERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO - FONDO NACIONAL DE TURISMO FONTUR Y SERVICIOLUXOS LIMITADA.

La ejecución del plan de inversiones, de sus respectivos soportes, auditoría, o para cualquier otro fin, deberá notificar al Arrendatario al menos con cinco (5) Días de anticipación.

El valor realmente ejecutado, hasta por el valor máximo establecido en este Numeral, será amortizado de conformidad con lo establecido en el Numeral 3.3. del presente Contrato.

**PARÁGRAFO 1:** En el caso de que el valor de las inversiones ejecutadas supere el valor aquí establecido la diferencia no será reconocida por FONTUR y se considerará ejecutada a cuenta y riesgo del Arrendatario.

**PARÁGRAFO 2:** FONTUR, en desarrollo de la auditoría al plan de inversiones previsto, podrá rechazar los costos o gastos del plan de inversiones que: i) no se encuentren dentro de lo previsto en el plan de inversiones ii) no cuenten con los soportes documentales descritos en este numeral.

**PARÁGRAFO 3:** Sin perjuicio de lo establecido en el presente Contrato y con base en los estudios técnicos que el Arrendatario se encuentra realizando, en caso de que el valor de las inversiones a realizar de conformidad con dichos estudios técnicos supere en más del veinte por ciento (20%) el valor de las inversiones previsto en este numeral, a causa de sobrecostos por reparaciones estructurales, las Partes negociarán dentro de los sesenta (60) Días siguientes a la notificación correspondiente por parte del Arrendatario los nuevos términos y condiciones del Contrato, de manera que se lleven a cabo las obras que resulten necesarias para la normal operación del Hotel y sin poner en riesgo la vida y/o la integridad de los huéspedes o de las personas en el Hotel. Una vez vencido dicho término de sesenta (60) Días sin que las Partes hubieren llegado a un acuerdo definitivo sobre los nuevos términos y condiciones del Contrato, el Arrendatario podrá optar por i) asumir todos los sobre costos derivados de las reparaciones estructurales, o ii) no asumir dichos sobrecostos, caso en el cual el Contrato se terminará automáticamente, sin que por ese hecho se causen penalidades o sumas a cargo de ninguna de las Partes y el Arrendatario no podrá reclamar de FONTUR el reembolso de los costos a gastos en que haya incurrido hasta la fecha de terminación en ejecución del presente Contrato.

**3.3. Financiación de Inversiones**  
 Las inversiones de capital previstas en el presente Contrato serán financiadas a través de:  
 (i) Los saldos iniciales descritos en el Numeral 2.13. del presente Contrato, (ii) la Provisión etapa de Pre-inversión descrita en el Numeral 2.14. de este Contrato y (iii) hasta SEIS MIL DOSCIENTOS MILLONES DE PESOS (COP\$ 6.200.000.000) de recursos propios o deuda aportados por el Arrendatario.

La amortización de los recursos aportados por el Arrendatario, se realizará durante la Etapa de Operación y hasta la amortización de la totalidad de los recursos, siempre aportados por su valor en pechos de 2016, descontando del canon de arrendamiento la suma equivalente a CINCUENTA Y UN MIL DOSCIENTOS SETENTA Y OCHO MIL PESOS (\$61.579.000) trimestrales de 2016. Esta suma se ajustará anualmente en los meses de enero de cada año con la inflación del año inmediatamente anterior reportada por el DANE, o la entidad que lo sustituya.

**PARÁGRAFO 1:** En el evento en que al vencimiento de un trimestre, definido en el numeral 1.22. del presente Contrato, se haya causado un periodo inferior a tres (3) meses, el

**FONTUR** **FIDUCOLDEX**  
 CONTRATO No. FITE 010 2016 ENTRE LA FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR - S.A. (FIDUCOLDEX) VICEERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO - FONDO NACIONAL DE TURISMO FONTUR Y SERVICIOLUXOS LIMITADA.

Arrendatario amortizará del canon de arrendamiento la suma descrita de manera proporcional al periodo efectivamente causado.

**PARÁGRAFO 2.** En caso de que finalizado el plazo previsto en el Numeral 2.6. del presente Contrato no se haya amortizado la totalidad de las inversiones de las que trata el Numeral 3.2. del presente Capítulo, el Arrendatario tendrá derecho a una prórroga del Contrato por el término requerido para la amortización de la totalidad de las inversiones, sin perjuicio del derecho a la renovación de que trata el artículo 578 del C. de Co. y que el Arrendatario ha adquirido, siguiendo el mismo procedimiento definido en este Numeral.

**PARÁGRAFO 3.** Ante casos eventuales, las Partes de común acuerdo podrán regularizar el valor a descontar para la amortización de los recursos aportados por el Arrendatario.

**3.4. Cronograma de Inversiones**  
 Sin perjuicio de lo establecido en el Parágrafo 3 del Numeral 3.2 y en el Numeral 11.1.D del presente Contrato, las inversiones aquí acordadas tendrán una duración de hasta seis (6) Meses, contados a partir del inicio de la etapa de inversiones, previa aprobación del plan de inversiones por parte de FONTUR. Durante este plazo, el Arrendatario hará las inversiones previstas en el plan de inversiones presentado a FONTUR y aprobado de conformidad con lo descrito en el Numeral 3.2 del presente Contrato. Durante el periodo que dure la etapa de inversiones no habrá lugar a pago de canon de arrendamiento, de conformidad con lo establecido en el artículo 4.1 siguiente.

**3.5. Etapas de Ejecución Contractual**  
 Sin perjuicio de lo establecido en el Parágrafo 3 del Numeral 3.2 y en el Numeral 11.1.D del presente Contrato, el Contrato se ejecutará en tres (3) Etapas identificadas a continuación:

- i) Etapa de Pre-Inversión: Tendrá una duración máxima de seis (6) Meses, término que comenzará a contarse a partir del día siguiente a la suscripción del presente Contrato.
- ii) Etapa de Inversión: Tendrá una duración máxima de seis (6) Meses, término que comenzará a contarse a partir de la finalización de la etapa de Pre-Inversión y del cierre del Hotel y finaliza cuando se suscriba el Acta de Recibo de las Inversiones.
- iii) Etapa de Operación: La Etapa de Operación iniciará una vez finalice la Etapa de Inversión y se suscriba el Acta de Recibo de las Inversiones.

**CAPÍTULO IV. CANÓN DE ARRENDAMIENTO A FAVOR DEL FONATUR**

**4.1. Canon de arrendamiento a favor de FONATUR**  
 El valor del canon de arrendamiento se estipula para cada etapa de ejecución del Contrato, así:

- Para la etapa de Pre-Inversión, la suma de CIENTO VEINTE (120) MILLONES DE PESOS (\$122.000.000) trimestrales de 2016.

**FONTUR** **FIDUCOLDEX**  
 CONTRATO No. FITE 010 2016 ENTRE LA FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR - S.A. (FIDUCOLDEX) VICEERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO - FONDO NACIONAL DE TURISMO FONTUR Y SERVICIOLUXOS LIMITADA.

Para la Etapa de Inversión y mientras el Hotel no se encuentre operando, no existirá canon de arrendamiento. Esta condición no podrá exceder bajo ninguna circunstancia un plazo de seis (6) meses. De superarse este plazo, el Arrendatario pagará el canon establecido para la Etapa de Operación.

Para la Etapa de Operación, la suma de NOVENTA MILLONES DE PESOS (\$90.000.000) trimestrales de 2016. Adicional a este monto, deberá aportar la suma de sesenta millones de pesos (\$60.000.000) trimestrales a la cuenta de inversión y gastos según lo establecido en el Numeral 8.3.

**PARÁGRAFO:** Las sumas descritas en el presente Numeral se ajustarán anualmente en los meses de enero de cada año con la inflación del año inmediatamente anterior reportada por el DANE, o la entidad que lo sustituya.

**4.2. Forma de pago del canon de arrendamiento**  
 El pago del canon de arrendamiento será consignado a FONTUR a la cuenta bancaria que este designe para tal efecto dentro de los veinte (20) Días siguientes al vencimiento de cada Trimestre conforme a lo previsto en el Numeral anterior.

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

**PARÁGRAFO 2.** El Arrendatario renuncia de manera expresa a la constitución en mora en cuanto al pago del canon de arrendamiento. En caso de no pago del canon de arrendamiento dentro del plazo previsto se aplicará lo establecido en el Numeral 11.2. del presente Contrato.

**PARÁGRAFO 3.** En el evento en que al vencimiento de un trimestre, definido en el numeral 1.22. del presente Contrato, se haya causado un periodo inferior a tres (3) meses, el Arrendatario pagará el canon de arrendamiento proporcional a dicho periodo efectivamente causado.

**CAPÍTULO V. PRINCIPALES OBLIGACIONES**

**5.1. Principales Obligaciones del Arrendatario**  
 Sin perjuicio de las demás obligaciones previstas en otros apartes de este Contrato y en sus Anexos, el Arrendatario por su cuenta y riesgo, asumirá el cumplimiento de las siguientes obligaciones durante la etapa de Inversión:

- (a) Asumir los costos que se derivan de la administración del Hotel, incluyendo el pago de los servicios públicos de energía eléctrica, acueducto, alcantarillado, asse, gas y teléfono, entre otros.
- (b) Adelantar las intervenciones de conformidad con lo descrito en el plan de inversiones previsto en el Numeral 3.2, para lo cual deberá cumplir con los tiempos de ejecución, calidades de las inversiones, y proporcionar todos los estudios técnicos, según lo dispuesto en el Contrato y sus Anexos.

**FONTUR** **FIDUCOLDEX**  
 CONTRATO No. FITE 010 2016 ENTRE LA FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR - S.A. (FIDUCOLDEX) VICEERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO - FONDO NACIONAL DE TURISMO FONTUR Y SERVICIOLUXOS LIMITADA.

- (c) Obtener y mantener en vigor las garantías de que trata el Capítulo IX de este Contrato.
- (d) Incluir, de conformidad con las políticas del Arrendatario, disposiciones dentro de los contratos que el Arrendatario suscriba con sus contratistas, en virtud de las cuales: (i) obtengan y mantengan vigentes las garantías que lo son exigidas en el presente Contrato, siempre y cuando sea aplicable; (ii) cumplan con la normatividad laboral y de riesgos profesionales vigentes; (iii) cumplan con los plazos para la ejecución de las inversiones correspondientes, siempre y cuando sea aplicable y (iv) cumplan con los planes de inversión de recursos entregados por el Arrendatario para la adecuada ejecución de las actividades contratadas, siempre y cuando sea aplicable.
- (e) Atender oportunamente y de manera completa los requerimientos de las Autoridades Gubernamentales y de FONTUR.
- (f) Cooperar con los empleados, asesores o agentes que determine FONTUR y con los entes de control para que realicen actividades de estudio, análisis o inspección de la ejecución del Contrato y para las demás funciones que les corresponda, para lo cual, entre otras, deberá entregar toda la información, razonablemente requerida, relativa a la ejecución del Contrato.
- (g) Ejecutar y entregar a satisfacción de FONTUR las inversiones planteadas en el presente Contrato, dentro de los plazos aquí estipulados y responder por su calidad de conformidad con los términos descritos en el Contrato y sus Anexos.
- (h) Presentar informes mensuales a FONTUR sobre el avance en las inversiones previstas en el Numeral 3.2. del presente Contrato, el día quince (15) del Mes siguiente al periodo que se está reportando.
- (i) Ejecutar las labores de mantenimiento y operación requeridas desde el momento de suscripción de este Contrato.
- (j) Operar y prestar los servicios en el Hotel durante la Etapa de Pre - inversión, de conformidad con las imitaciones, términos y condiciones establecidos en virtud del Contrato y/o del Contrato Original.
- (k) Operar, mantener y prestar los servicios con el nivel de calidad previsto en el Contrato y en general, operar el Hotel durante la Etapa de Operación.
- (l) Asumir los costos de mantenimiento, para preservar el estándar de operación exigido. Dichos costos contemplan lo requerido para el mantenimiento preventivo y correctivo de las edificaciones, instalaciones, dotación y equipamiento de las cuales se encuentran incluidos los sistemas de generación eléctrica, agua, aguas residuales, entre otros, los cuales deberán mantenerse en óptimas condiciones de funcionamiento.

**FONTUR COLOMBIA** **FIDUCOLDEX**

CONTRATO No. FNTB 040 2016 ENTRE LA FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR - S.A. FIDUCOLDEX VIGERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO - FONDO NACIONAL DE TURISMO FONTUR Y SERVICIOS LIMITADA

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.

(n) Ejecutar los costos relacionados con la Cuenta de Inversión.

(o) Una vez revisado y acordado el contenido entre las Partes, suscribir las diversas actas e informes previstos en el Contrato y sus Apéndices, con el Supervisor de FONTUR de acuerdo con lo allí previsto.

(p) Permitir el ingreso de los funcionarios, y/o del personal designado por FONTUR a las instalaciones del Hotel para que, por cuenta y a costo de FONTUR, auditen el cumplimiento de las obligaciones y del objeto del Contrato; ingresos y visitas que deberán ser previamente coordinadas con el Arrendatario y se realizarán en horarios usuales y habituales de oficina.

(q) Pagar todos los gastos y costos que se generen por la operación del Hotel, tales como costos de proveedores, insumos, servicios, publicidad, comercialización y empleados, así como los demás necesarios para la adecuada administración del Hotel.

(r) Solicitar y mantener actualizado durante la vigencia del presente Contrato y sus prórrogas el Registro Nacional de Turismo RNT.

(s) Permitir el ingreso de los funcionarios, supervisor de FONTUR o quien este designe, de manera que FONTUR, bajo su propia y entera responsabilidad, elabore, el inventario de activos y avalúo comercial de los bienes entregados en arrendamiento, con cargo a la cuenta de inversiones y gastos.

(t) Reemplazar o dar de baja, previa autorización de FONTUR los activos que conformen el inventario de activos en arrendamiento y los activos de inversión cuando estos sean obsoletos o no sean útiles para la operación. En el evento de dar de baja los activos fijos del Hotel, el Arrendatario deberá remitir para aprobación de FONTUR un acta de baja que como mínimo deberá contener: i) bien objeto de baja ii) justificación de dar de baja, iii) usos previsto para el bien al momento de la baja y iv) registro fotográfico del bien.

**5.2. Principales Obligaciones de FONTUR**

(a) Realizar la auditoría de verificación de la ejecución del plan de inversión conforme a lo previsto en el Numeral 3.2 de este Contrato.

(b) Controlar y vigilar el cumplimiento de las obligaciones a cargo del Arrendatario previstas en el presente Contrato.

(c) Entregar al Arrendatario, dentro de los sesenta (60) días siguientes a la finalización de la etapa de inversión, la certificación que las mejoras realizadas en el inmueble han sido registradas contablemente.

(d) Cooperar diligentemente con el Arrendatario y firmar los documentos que sean necesarios para apoyar la debida ejecución del Contrato.

Calle 28 N° 134 - 24 Edificio Museo del Parque Pina 7°

**FONTUR COLOMBIA** **FIDUCOLDEX**

CONTRATO No. FNTB 040 2016 ENTRE LA FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR - S.A. FIDUCOLDEX VIGERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO - FONDO NACIONAL DE TURISMO FONTUR Y SERVICIOS LIMITADA

(n) Garantizar el uso y goce del Hotel al Arrendatario durante el término de duración del presente Contrato.

(ñ) Liberar al Arrendatario de toda perturbación en el goce y explotación del Hotel.

(o) Otorgar favor del Arrendatario todos los poderes o autorizaciones y entregar la información o documentación que resulten necesarios para la obtención de permisos y licencias requeridas por parte del Arrendatario, con el fin de realizar las obras que se llevarán a cabo en el Hotel en virtud de este Contrato, dentro de los términos establecidos para ello. En caso de que FONTUR no cuente con las facultades legales para otorgar dichos poderes o autorizaciones en favor del Arrendatario, FONTUR colaborará oportunamente para la obtención de dichos poderes o autorizaciones en favor del Arrendatario ante las autoridades o entidades competentes, de conformidad con lo establecido en el presente Contrato.

**5.3. Obligaciones especiales del Arrendatario**

El Arrendatario, durante la Etapa de Operación, deberá dar cumplimiento a las siguientes obligaciones:

a) Hacer sus mejores esfuerzos para prevenir la ocurrencia de hechos que modifiquen u ofendan a los huéspedes del Hotel y en general la realización de actos o situaciones que afecten el buen nombre del Hotel.

b) Velar por la salubridad e higiene del Hotel y del personal que emplee en el mismo.

c) Adoptar una organización administrativa y adecuada para la ejecución del presente Contrato.

d) Adquirir todos los elementos necesarios, que sean a su cargo y que se requieran para la explotación económica del bien de conformidad con sus políticas y estándares de calidad.

e) Hacer sus mejores esfuerzos para garantizar la seguridad de las instalaciones del Hotel, así como la de los huéspedes y sus pertenencias.

f) Cumplir con las disposiciones señaladas en la Ley 9 de 1979, referentes al manejo de residuos sólidos, manejo y utilización de plaguicidas.

g) Cumplir con lo dispuesto en la Ley 9 de 1979, en especial el dispuesto en el Título V y sus Decretos Reglamentarios, para la preparación, manipulación y comercialización de alimentos.

h) Cumplir con las disposiciones de saneamiento contempladas en el presente Contrato de conformidad con las Normas Técnicas NTC 1867 de 1983 y NTC 1541 de 1997.

i) Mantener o renovar la respectiva licencia sanitaria ante la respectiva autoridad administrativa de la localidad donde funciona el Hotel.

Calle 28 N° 134 - 24 Edificio Museo del Parque Pina 7°

**FONTUR COLOMBIA** **FIDUCOLDEX**

CONTRATO No. FNTB 040 2016 ENTRE LA FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR - S.A. FIDUCOLDEX VIGERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO - FONDO NACIONAL DE TURISMO FONTUR Y SERVICIOS LIMITADA

Solicitar el respectivo certificado de seguridad ante el Cuartel Oficial de Bomberos.

(k) Pagar los derechos de autor de conformidad con la Ley 23 de 1992, Ley 719 de 2001 y su Decreto Reglamentario 1721 de 2001.

(l) Adoptar un Código que contenga políticas eficaces de prevención para la explotación sexual de niños, niñas y adolescentes a través del turismo sexual en el Hotel de conformidad con lo establecido por la Ley 879 de 2001 y 1336 de 2009.

(m) Socializar con los empleados, contratistas y demás personas que intervengan en la operación del Hotel o los códigos de buena conducta que adopta para prevenir la explotación sexual de niños, niñas y adolescentes a través del turismo sexual y mantener en lugares visibles del Hotel su aplicación.

(n) Atender los requerimientos de las autoridades ambientales, administrativas, fiscales, judiciales entre otras, por hechos o situaciones que se generen durante la ejecución de este Contrato, en caso de que dichos requerimientos conlleven inversiones, estas deberán ser realizadas por el Arrendatario.

(o) 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.

(p) Informar a FONTUR sobre las perturbaciones que afecten la pacífica posesión del inmueble.

(q) Observar las normas sobre responsabilidad y calidad del servicio establecidas en las Leyes 300 de 1996 y 1480 de 2011.

(r) Establecer procedimientos de atención de solicitudes, quejas o reclamos mediante "QR" en relación con los huéspedes.

**5.4. Informes durante la vigencia del contrato**

Durante la vigencia del contrato, el Arrendatario remitirá mensualmente, a la dirección de campo electrónico del Supervisor y de quien éste solicite, dentro de los primeros quince (15) días calendario de cada mes, un informe de la operación debidamente suscrito por el Representante Legal o quien éste designe y en digital en formato XLS (Excel) que corresponderá al Anexo Reporte de Información del Contrato.

**PARÁGRAFO:** En el evento que FONTUR requiera al Arrendatario el uso de alguna herramienta o mecanismo tecnológico diferente a los planteados en el presente Contrato para i) la liquidación y el pago del canon de arrendamiento, 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 Arrendatario deberá proporcionar el uso de dicha herramienta o mecanismo en los términos que el Supervisor establezca siempre y cuando i) la información requerida obedezca a los términos previstos en el presente Contrato, ii) no se solicite información adicional a la ya establecida en el presente Contrato.

Calle 28 N° 134 - 24 Edificio Museo del Parque Pina 7°

**FONTUR COLOMBIA** **FIDUCOLDEX**

CONTRATO No. FNTB 040 2016 ENTRE LA FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR - S.A. FIDUCOLDEX VIGERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO - FONDO NACIONAL DE TURISMO FONTUR Y SERVICIOS LIMITADA

Respeto de Información y (ii) el Arrendatario no incurrirá en costos o gastos adicionales a los previstos en el presente Contrato en relación con la implementación y puesta en marcha de dicha herramienta o mecanismo tecnológico que FONTUR solicite.

**CAPÍTULO VI LIQUIDACIÓN DEL CONTRATO Y DEVOLUCIÓN**

**6.1. Liquidación del Contrato**

El presente Contrato se liquidará de común acuerdo entre las Partes dentro de los seis (6) meses siguientes a su terminación.

**6.2. Devolución**

Al término del Contrato y consecuente restitución del bien por cualquier causa, el Arrendatario se obliga a entregarlo a FONTUR a paz y salvo por todo concepto, incluidos los servicios públicos, deudas a terceros, sueldos y prestaciones sociales a empleados y trabajadores, impuestos y demás obligaciones, causados durante la vigencia del Contrato.

**CAPÍTULO VII PROTECCIÓN CONTRA LA PRESTACIÓN TARDÍA O DEFECTUOSA DEL SERVICIO**

**7.1. Cláusula Penal Pecuniaria**

**INCUMPLIMIENTO TOTAL:** en caso de incumplimiento total del presente Contrato, FONTUR podrá solicitar hacer efectiva una pena por un monto igual al treinta por ciento (30%) del Valor Estimado del Contrato.

**INCUMPLIMIENTO PARCIAL Y SUSTANCIAL:** En caso de incumplimiento parcial y sustancial del presente Contrato, entendiéndose este, por aquel incumplimiento derivado de la conducta omisiva imputable al Arrendatario, cuando no efectiva y/o no realice y/o no ejecute las obligaciones sustanciales del Contrato de Arrendamiento, o lo haga de forma defectuosa o antieconómica y con ocasión de ello, se afecte el núcleo propio del objeto contractual pactado en el presente Contrato de Arrendamiento, podrá solicitar hacer efectiva una pena por un monto igual al treinta por ciento (30%) del Valor Estimado del Contrato.

**PARÁGRAFO:** En caso que FONTUR detecte que existe alguna situación que pueda aumentar la causación de la cláusula penal, comunicará dicha situación al Arrendatario quien deberá dar las explicaciones respectivas dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a que reciba la comunicación de FONTUR, es decir, no habrá lugar a la emisión de multas o sanciones automáticas. En caso en que FONTUR no concuerde con las explicaciones del Arrendatario, le otorgará un plazo de quince (15) días hábiles siguientes a partir de la notificación que realice FONTUR en dicho sentido al Arrendatario para que subsane el o los incumplimientos detectados por FONTUR, si vencido este término persiste el incumplimiento se dará aplicación a la cláusula penal.

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.

Calle 28 N° 134 - 24 Edificio Museo del Parque Pina 7°

**CAPÍTULO VIII MANTENIMIENTO, REPARACIONES ESTRUCTURALES Y REPOSICIÓN DE ACTIVOS FIJOS**

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

El Arrendatario asumirá la totalidad de estos gastos con cargo a los recursos de la explotación económica de los bienes entregados en arrendamiento.

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

**8.2. Reparaciones Estructurales y Reposición de Activos Fijos**  
 Los gastos en relación a las actividades de reparaciones estructurales y reposición de activos fijos serán los destinados a:

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

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

- Siempre que sea posible de acuerdo con las condiciones del mercado, tres cotizaciones con presupuesto detallado de la actividad a realizar. En caso de no contar con las tres cotizaciones, el Arrendatario deberá justificarlo.
- Facturas de compra, recibos, Contratos u otros que permitan validar el valor ejecutado real de la actividad.
- Comprobante de pago, cheque, o transferencia al proveedor del gasto ejecutado que correspondió con el respectivo ingreso de la Cuenta Inversiones.

Esta documentación deberá enviarse al correo electrónico del Supervisor conforme al establecimiento el Numeral 8.2 y deberá estar disponible para verificación de FONTUR en el momento en que el Supervisor así lo requiera por un término de cinco (5) años contados a partir de la ejecución de cada actividad.

En caso de que se requiera ejecutar gastos en relación a las actividades descritas en el presente Numeral y que no se cuente con los recursos suficientes en la Cuenta de Inversión, el Arrendatario podrá realizar las actividades con cargo a las apropiaciones futuras de la Cuenta de Inversión de las que habla el Numeral 8.3, previa autorización por parte del Supervisor.

**PARÁGRAFO 1.** No se incluye como gastos de reparaciones, reemplazos o reposición de activos fijos, los destinados a reponer activos de operación tales como:

teoría, manilera, cubretería, platera, loza, cristalería, utensilios de cocina, utensilios de barber, envases, empaques, canastos y uniformes, los cuales deberán ser asumidos por el Arrendatario con cargo a los recursos de la explotación económica de los bienes entregados en arrendamiento.

**PARÁGRAFO 2.** Si durante la ejecución del presente Contrato, el inmueble, muebles, enseres, equipos o activos fijos sufren deterioro o daño, por culpa de El Arrendatario, los empleados o sus dependientes, la reparación o reposición de los mismos, así como sus costos, se realizarán con cargo del Arrendatario. La reposición de estos bienes deberá hacerse por uno de similares o mejores características a las del bien dañado.

**8.3. Cuenta de Inversión y gastos**  
 El Arrendatario dentro de los quince (15) días siguientes a la firma de este Contrato, deberá crear una cuenta de ahorro o fondo de inversión colectiva (en adelante la "Cuenta de Inversión") para los fines descritos en este numeral. El Arrendatario deberá realizar los siguientes pagos a dicha cuenta así:

- La suma descrita en el numeral 2.13. del presente Contrato equivalente a CIENTO MILLONES DE PESOS (\$100.000.000), dentro de los plazos y condiciones allí definidos.
- Dentro de los quince (15) Días del Mes siguiente al vencimiento de cada Trimestre, el equivalente a SESENTA MILLONES DE PESOS (\$60.000.000) trimestrales de 2016 a partir del inicio de la etapa de operación y hasta la finalización del Contrato.

Los recursos aquí depositados tendrán como destinación la establecida en el Numeral 8.2, acorde al procedimiento descrito en el mismo y los gastos requeridos por el Hotel como impuesto predial, valorizaciones, avalúos, inventarios, entre otros.

El Arrendatario trimestralmente informará a FONTUR sobre el estado de la Cuenta de Inversión, anexo:

- Certificación o extracto donde conste el saldo de la Cuenta de Inversión.
- Un informe del valor ejecutado y pendiente por ejecutar con cargo a la Cuenta de Inversión.

**PARÁGRAFO 1:** Las sumas descritas en el presente Numeral se ajustarán proporcionalmente en los Meses de enero de cada año con la inflación reportada por el DANE de la ciudad que lo sustituya, para el año inmediatamente anterior.

**PARÁGRAFO 2:** Los rendimientos generados en esta cuenta acrecentarán la suma y tendrán la misma destinación.

**PARÁGRAFO 3:** Los excedentes de los recursos económicos que se hallen en la Cuenta de Inversión a la fecha de terminación del Contrato, pertenecerán a FONTUR.

**CAPÍTULO IX GARANTÍAS Y MECANISMOS DE COBERTURA DE RIESGOS**

**9.1. Garantías como Requisito de Inicio del Contrato**

- (a) Como requisito indispensable para la ejecución del Contrato, se requiere la presentación por parte del Arrendatario y aprobación por parte de FONTUR de:

la Garantía de Cumplimiento en favor de particulares a) la póliza de responsabilidad extrac contractual a que se refiere el Numeral 8.B de este Contrato, y ii) el seguro de daños contra todo riesgo a que se refiere el Numeral 8.7, de este Contrato.

**9.2. Clases de Garantías**

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

**9.3. Reglas Generales Aplicables a las Garantías**

- (a) El Arrendatario deberá reponer el valor de las garantías cuando el valor de las mismas se vea afectado por el valor de las reclamaciones pagadas. Dicha reposición deberá hacerse dentro de los treinta (30) Días comunes siguientes a la disminución del valor garantizado o asegurado inicialmente, en virtud de la ocurrencia e indemnización de una reclamación. En el evento en que se deba hacer efectiva cualquiera de las garantías, el valor de la reposición (y/o el valor de cualesquiera otros derechos económicos a favor del garante) de las garantías estará a cargo del Arrendatario.
- (b) El Arrendatario 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 consultantes, mantenimientos, prórrogas o adicionales. El incumplimiento de esta obligación dará lugar a la imposición de las sanciones.
- (c) La Garantía de Cumplimiento no aplicará 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 revocación unilateral.
- (d) El Arrendatario 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 cumple con esta obligación se entenderá que no ha cumplido con la obligación de consultar la póliza o mecanismo de cobertura y, por lo tanto, el FONTUR podrá solicitar la imposición de las sanciones correspondientes.
- (e) En cualquier caso de modificación del Contrato, el Arrendatario 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 continúa con la modificación y la variación del estado del riesgo que la misma garantiza a ese día y en 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 y que cuente con calificación de riesgo.

- (g) En el caso de incorporarse reaseguradores los reaseguradores deberán encontrarse inscritos en el Registro de Reaseguradores y Cedentes de Reaseguros del Exterior (REACDEX) que administra la Superintendencia Financiera de Colombia.
- (h) De conformidad con lo señalado en el artículo 1096 del Código de Comercio, resulta admisible el coaseguro de los riesgos.
- (i) El valor asegurable del inmueble donde funciona el establecimiento de comercio, se determina con base en el valor de reposición del inmueble.
- (j) Las Partes acuerdan que el pago de las indemnizaciones de seguros, por siniestros serán invertidas en la reconstrucción y/o arreglo de los bienes y/o equipos siniestrados.

**9.4. Aprobación de las Garantías**

- (a) Dentro de los veinte (20) Días contados desde la fecha de suscripción del Contrato, el Arrendatario deberá entregar a FONTUR la Garantía de Cumplimiento en favor de particulares del Contrato y las demás garantías que deban ser entregadas de acuerdo a lo estipulado en el Contrato.
- (b) FONTUR dispondrá de diez (10) Días Hábiles para objetar o aprobar las garantías presentadas por el Contratista, contados a partir del Día Hábil siguiente a la fecha de entrega de las mismas por parte del Contratista. Si FONTUR no se pronuncia dentro de dicho plazo respecto de las garantías presentadas, se entenderá que han sido aprobadas.
- (c) Si las Garantías entregadas por el Arrendatario no cumplen con los requisitos señalados, FONTUR solicitará la corrección de las mismas y de conformidad se establecerá un plazo prudencial para realizarla.

**9.5. Garantía de Cumplimiento**

Esta garantía se expedirá a favor de FONTUR, y con vigencias anuales renovables a su amparo.

**9.5.1. El cumplimiento de las obligaciones surgidas del Contrato por un monto equivalente al veinte por ciento (20%) del valor anual del mismo, con vigencia de un (1) año y seis (6) Meses más, renovable cada año por el término de ejecución del Contrato.**

**9.5.2. Salarios prestaciones e indemnizaciones, por el cinco por ciento (5%) del valor anual del Contrato, con una vigencia de (1) año y tres (3) años más, renovables cada año por el término de ejecución del Contrato.**

**PRÓLOGO 1.** Se entenderá como valor anual del Contrato para el primer año la suma de TRESCIENTOS SESENTA MILLONES DE PESOS (\$360.000.000) de enero de 2016. A partir del segundo año de ejecución se utilizará la siguiente fórmula para determinar el valor anual del Contrato:

$$\text{Valor anual del Contrato} = \left( \frac{\text{Valor anual del Contrato para el primer año}}{\text{Días inmediatamente anteriores}} \right) \times (1 + \text{Inflación})$$

Donde:  
 Inflación = Inflación para la vigencia inmediatamente anterior certificada por el DANE o la entidad que lo sustituya.

**9.6. Amparo de Estabilidad y calidad de obra**  
 El Arrendatario deberá constituir a favor de FONTUR tan pronto finalice la ejecución del plan de inversiones, una garantía de estabilidad y calidad de obra. El valor de este Amparo será el equivalente al diez por ciento (10%) del valor de las inversiones ejecutadas en obra civil correspondientes al plan de inversiones, con una vigencia igual a dos (2) años contados a partir de la finalización de la ejecución del plan de inversiones.

**9.7. Seguro todo riesgo**  
 El Arrendatario tendrá la obligación de mantener vigente por el término de duración del Contrato un seguro contra todo riesgo del bien objeto de arrendamiento y se tendrá como tomador al ARRENDATARIO, y el Asegurado será la Sociedad de Activos Especiales SAE y como Asegurado Adicional FONTUR, en virtud de las Resoluciones No. 167 y 669 de 2013, mediante las cuales la extinta Dirección Nacional de Establecimientos de Turismo entregó el Establecimiento de Comercio denominado 'Mary Land Hotel', incluido los bienes sociales que hacen parte de esta unidad económica, a FONTUR por el cien por ciento (100%) del valor de reposición del inmueble, muebles y de sus contenidos, con un índice variable del 4% anual, el cual deberá ser expedido por el término de (1) año y renovado anualmente para garantizar su vigencia a lo largo de la ejecución del Contrato.

Los pagos realizados por este concepto, serán con cargo a FONTUR y se descontarán de la Cuenta de inversión e la fecha de pago de la póliza.

**9.8. Seguros de operación hotelera**  
 El Arrendatario deberá constituir a su costo, los seguros que se indican a continuación:

1. Póliza de responsabilidad civil extracontractual, que garantice el pago de los riesgos surgidos con ocasión o como consecuencia de la operación hotelera, según por un valor equivalente al valor anual del Contrato. La Arrendatario deberá una certificación de la póliza corporativa que tiene para el amparo de dicho riesgo y la mantendrá durante la vigencia del contrato.

**CAPÍTULO X. SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS.**

**10.1. CLAUSULA COMPROMISORIA**  
 Toda controversia o diferencia relativa a este Contrato se resolverá por un Tribunal Arbitral administrado por el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá.

de Bogotá, en adelante el CAC, el cual estará sujeto a sus reglamentos y al procedimiento allí contemplado, de acuerdo con las siguientes reglas:

- a. El Tribunal estará integrado por: un (1) árbitro si la cuantía de la pretensión es inferior a 400 SMMLV designado de común acuerdo por las Partes y para lo cual FONTUR deberá tener en cuenta las directrices que el Gobierno Nacional emita sobre la materia.
- b. El Tribunal estará integrado por: tres (3) árbitros si la cuantía de la pretensión es superior a 400 SMMLV, los árbitros serán designados de común acuerdo entre las Partes o mediante sorteo realizado por el CAC. FONTUR para la designación de los árbitros deberá tener en cuenta las directrices que el Gobierno Nacional emita sobre la materia.
- c. El Tribunal decidirá en Derecho.
- d. El Tribunal se llevará a cabo en las instalaciones del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá.
- e. Un miembro de la lista de secretarios del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá hará parte de la secretaría del Tribunal.

**CAPÍTULO XI. DISPOSICIONES FINALES**

**11.1. Terminación del Contrato**  
 Las partes de común acuerdo podrán dar por terminado este Contrato en cualquier momento como consecuencia de la perturbación en la operación o explotación del Hotel que no haga posible su operación en un período que supere los seis (6) meses continuos. En este evento, se establecerá el valor a pagar saliendo el monto pendiente por amortizar de la inversión a la fecha de la terminación, cuyo pago se podrá realizar de la siguiente forma:

- i) El Arrendatario podrá descontar el valor pendiente de amortizar de las sumas que adeude a FONTUR.
- ii) Previa disponibilidad presupuestal, FONTUR realizará el pago dentro de los treinta (30) Días siguientes a la notificación respectiva.
- iii) El Arrendatario podrá renunciar a la porción no amortizada de la inversión realizada, para lo cual deberá manifestar su posición por escrito a FONTUR.

Sin perjuicio de lo anterior, serán causales de terminación anticipada del presente Contrato las siguientes:

- A. Por incumplimiento de las leyes de lucha contra la explotación, la pornografía y el turismo sexual con niños, niñas y adolescentes. Por infringir las disposiciones contenidas en las Leyes 679 de 2001, 1336 de 2009 y aquellas que las reglamenten, modifiquen o adicionen.
- B. Por hechos constitutivos de fuerza mayor que hagan imposible la ejecución del Contrato por un periodo superior a seis (6) Meses, o por la suspensión del Contrato en los términos que establece el inciso segundo (2º) Numeral 3 del presente Contrato.
- C. Por mutuo acuerdo entre las Partes.
- D. Por la ocurrencia de lo establecido en el Parágrafo 3 del Numeral 3.2 del presente Contrato.

**11.2. Intereses De Mora**  
 La tasa de mora será la tasa de interés bancario corriente para créditos ordinario certificada por la Superintendencia Financiera de Colombia, más la tercera parte de dicho índice, pero en ningún caso una tasa mayor que la máxima permitida por la Ley Aplicable.

Para este efecto, se utilizará la tasa certificada vigente para el día siguiente al día del vencimiento del contrato contenida en otras Secciones o documentos de este Contrato, el plazo para el cumplimiento establecido para cualquier obligación dineraria que se genere entre las Partes, será de treinta (30) Días vencido este plazo, se causarán los intereses de mora establecidos en este Numeral.

**11.3. Anticipo y derecho de renovación**  
 En virtud del Contrato de Arrendamiento Original celebrado entre la Arrendatario y la Dirección Nacional de Establecimientos, cedido al Fondo Nacional de Turismo, en posición de Arrendador, el Arrendatario ha adquirido el derecho a la renovación de que trata el artículo 518 del C. de Co., en cuanto el arrendamiento del establecimiento de comercio incluye el derecho al arrendamiento del inmueble donde funciona, de manera que con la celebración del presente Contrato ese derecho no desaparece y el Arrendatario tendrá la opción de ejercitar su derecho a la renovación del Contrato de arrendamiento al término de su vencimiento, sin perjuicio de la negociación que se llegare a acordar o nuevas condiciones para su ejecución.

**11.4. Idioma del Contrato**  
 Para todos los efectos el idioma oficial del presente Contrato es el castellano. En caso de existir traducciones a otro idioma, para efectos de interpretación de cualquiera de los Capítulos o Secciones, prevalecerá el documento en idioma Castellano.

**11.5. Legislación aplicable**  
 En atención al régimen jurídico de FONTUR, previsto en el artículo 40 de la Ley 1450 de 2011, el presente acuerdo de voluntades se rige por el derecho civil y comercial colombiano, sin perjuicio de dar cumplimiento a los principios de la función administrativa y de la gestión fiscal de que tratan los artículos 209 y 207 de la Constitución Política, y al régimen de inhabilidades e incompatibilidades previsto legalmente para la contratación estatal.

**11.6. Pago Impuesto Predial**  
 El Arrendatario tendrá la obligación de realizar las contribuciones por concepto de impuesto de impuesto predial y valorización en las fechas establecidas, desde la firma del presente Contrato y se descontarán de la cuenta de inversiones y gastos, y si esto no fuera posible por no haber recursos en dicho fondo, se descontarán de las contraprestaciones de los siguientes períodos a la fecha de pago del impuesto.  
 El Arrendatario deberá acogerse a los descuentos en los plazos anticipados que prevea la oficina competente del caso de este impuesto.

**11.7. Inhabilidades e incompatibilidades**  
 El Arrendatario declara bajo la gravedad del juramento, que conoce el Código de Buen Gobierno Corporativo de FIDUCOLDEX como vicepres del patrimonio autónomo y que no

que se encuentre publicado en la página [www.fiducolindex.com.co](http://www.fiducolindex.com.co) y que hace parte del patrimonio autónomo de FONTUR, y así mismo declara no estar incurso en ninguna causal de inhabilidad e incompatibilidad para contratar con FIDUCOLDEX o FONTUR, ni en ninguna hipótesis de conflicto ni de coexistencia de intereses.

Cualquier contradicción o controversia que surja entre las disposiciones establecidas en el presente Contrato y las disposiciones previstas en el Código de Buen Gobierno Corporativo de FIDUCOLDEX, primará lo establecido en sus disposiciones establecidas en el presente Contrato.

**11.8. Indemnidad**  
 El Arrendatario se obliga a mantener indemne a FONTUR de cualquier reclamación proveniente de terceros y que se derivan de sus actuaciones o de las de sus subcontratistas o dependientes oídas durante la vigencia del Contrato o que surjan después de su terminación.

En caso de presentarse cualquier reclamación o litigio en contra del Arrendatario con base en el incumplimiento de FONTUR de las obligaciones establecidas a su cargo en el presente Contrato, FONTUR deberá defender y mantener indemne al Arrendatario por cualquier daño o perjuicio que sufra, gasto o costo en que incurra, y reembolsarle cualquier suma que pague o deba pagar como consecuencia de tal reclamación o litigio.

**11.9. Cesión**  
 Salvo autorización expresa de FONTUR, el Arrendatario no podrá ceder el Contrato total o parcialmente a terceros. El Arrendatario podrá ceder el presente Contrato totalmente a una entidad que se encuentre controlada, en los términos del Artículo 260 y siguientes del Código de Comercio, por la misma razón que controla al Arrendatario. De igual manera, este Contrato podrá ser cedido si se lleva a cabo un proceso de fusión en donde participe el Arrendatario. En todo caso, el Arrendatario notificará a FONTUR en los casos previstos en el presente Numeral, dentro de los diez (10) Días siguientes a la cesión correspondiente.

**11.10. Subcontratos**  
 El Arrendatario podrá subcontratar la ejecución del Contrato con personas jurídicas o con asociaciones entre personas jurídicas que tengan la idoneidad y capacidad para desarrollar la actividad subcontratada, incluyendo a los Contratistas y a sus asociados o sus empresas afiliadas, no obstante el Arrendatario responderá por el cumplimiento de la totalidad del objeto, alcance y obligaciones del Contrato.

**11.11. Avalúos comerciales**  
 FONTUR podrá en cualquier momento realizar con cargo a la cuenta de inversiones y gastos, avalúo comercial de los bienes entregados en arrendamiento subcontratados por una persona natural o jurídica afiliada a una Lista de Propiedad Raíz, que posea el Registro Nacional Avaluador - RNA vigente, expedido por la Sociedad Colombiana de Avaluadores o por Fedelajón; o por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC).

Sin perjuicio de lo establecido en el Numeral 5.1(a) anterior, previa instrucción por escrito de FONTUR, el Arrendatario contratará la realización de avalúos comerciales de los bienes entregados en arrendamiento con la persona natural o jurídica que FONTUR

despues, lo anterior con cargo a la cuenta de inversiones y gastos. Las Partes acuerdan expresamente que FONTUR será plenamente responsable por todo lo relacionado con la realización y el resultado de los avales comerciales, y mantendrá indemne al Arrendatario por cualquier pago, perjuicio o compensación que el Arrendatario tuviera que sufrir en relación con la realización y el resultado de dichos avales comerciales. Teniendo en cuenta que la contratación de los avales comerciales se realiza por solicitud o instrucción previa de FONTUR, este último declara y reconoce expresamente que los resultados de dichos avales comerciales no reflejan por sí la aceptación del contenido y del resultado de dichos avales comerciales por parte del Arrendatario. En consecuencia, el Arrendatario podrá dentro de los treinta (30) días siguientes al recibo del avalúo enviado por FONTUR, realizar observaciones y/o refutar cualquier contenido y/o resultado en relación con los avales comerciales.

**11.12. Anexos**

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

(i) Anexo de reporte de información.

**11.13. 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 países. El ARRENDATARIO autoriza expresamente e irrevocablemente a FONTUR, libre y voluntariamente, para que reporte a CIFIN, o a cualquier otro operador legalmente establecido en Colombia, 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 contemplados en la Ley 1266 de 2008, Ley 1691 de 2012 y demás normas que se modifiquen, alteren o reglamenten.

**11.14. Sistema de administración de riesgo de lavado de activos y financiación del terrorismo:** El Arrendatario 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 ARRENDATARIO responderá a la FIDUCIARIA indemnizadamente por los perjuicios que se le cause originado en el incumplimiento de los compromisos antes expresados. El ARRENDATARIO 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) cuyo Manual se encuentra publicado 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 encuentran en continuación, LA FIDUCIARIA, mediante comunicación motivada dirigida al ARRENDATARIO a su última dirección registrada, estará facultada para dar por terminado y liquidar unilateralmente el presente CONVENIO, procediendo de igual forma a denunciar todas las obligaciones a cargo de EL ARRENDATARIO, por la sola denuncia de la respectiva causal. Así mismo, estará facultada para suspender todos o algunos de los pagos si a ello hay lugar y consignar los recursos pertinentes en una cuenta del ARRENDATARIO, o, en su defecto, de la autoridad que correspondiere según sea el caso. Las gestiones aquí indicadas se realizarán sin que LA FIDUCIARIA asuma los costos.

sancciones derivadas del ejercicio de esas facultades. Las causales que podrán generar la terminación y/o liquidación del contrato serán:

- a) Reporte en la lista OFAC del ARRENDATARIO, sus administradores o socios, o empresas vinculadas en cualquiera de los eventos de los artículos 26, 27 y 28 de la Ley 222 de 1985, o las normas legales que determinen reglas sobre vinculación económica;
- b) Fallo o sentencia en firme debidamente ejecutoriada en relación con 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.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** 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.fiducolindex.com.co](http://www.fiducolindex.com.co), el cual hace parte como Anexo del Contrato. Cualquier contradicción o controversia que surja entre las disposiciones establecidas en el presente Contrato y las disposiciones previstas en las políticas de riesgos y Manual SARLAFT, primará lo establecido en las disposiciones establecidas en el presente Contrato.

**11.15. Supervisión**

La supervisión del presente Contrato por parte de FONTUR, 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 Arrendatario 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 el cumplimiento de las obligaciones del Contrato; 5) Verificar el cumplimiento de las obligaciones asumidas por el Arrendatario por la ejecución del Plan de Inversiones; 6) Estudiar y atender las sugerencias que haga el Arrendatario para el cumplimiento del Contrato; 7) Atender las quejas y reclamos que haga el Arrendatario siempre velando por el cumplimiento del Contrato; 8) Aprobación o rechazo, en forma debidamente motivada, los procedimientos utilizados para la ejecución del objeto del contrato y rendir informes sobre el desarrollo del objeto del mismo de forma trimestral; 9) Suscribir las actas de inicio, terminación del Contrato; 10) Suscribir las actas de suspensión y reinicio cuando fuere el caso, conjuntamente con el Arrendatario, situaciones de las cuales rendirá informe a FONTUR; 11) Las demás funciones que se consideren necesarias y relacionadas con el cumplimiento del objeto del Contrato que se deriven del mismo.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Las solicitudes realizadas al Arrendatario en el ejercicio de tales funciones deberán constar por escrito. Las elevadas en forma verbal, por urgencia o necesidad inminente, deberán justificarse por escrito.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** El Arrendatario podrá hacer las objeciones que considere pertinentes a los informes del supervisor cuando así lo determine.

**PARÁGRAFO TERCERO:** FONTUR podrá designar un supervisor en reemplazo del contratista en la presente cláusula, lo cual será notificado al Arrendatario sin que este tenga...

requiera modificación del presente Contrato.

**11.16. Vigencia del Contrato de Arrendamiento Original**

En perjuicio de lo expresamente establecido en el presente Contrato y a partir de la descripción del presente Contrato, se entiende que la totalidad de las cláusulas, términos y condiciones que conforman el Contrato de Arrendamiento Original y cualquier otro acuerdo oral o escrito entre las Partes en relación con el hotel quedan sin efecto entre las Partes, toda vez que lo establecido en este Contrato reemplaza las disposiciones del Contrato de Arrendamiento Original y de cualquier otro acuerdo oral o escrito entre las partes en relación con el Hotel.

**11.17. Notificaciones**

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

FONTUR	ARRENDATARIO
Calle 28 N° 13A - 3a Edificio Museo del Parque Pico P... Bogotá D.C. - Colombia. Teléfono: 2165050. <a href="mailto:fontur@fontur.gov.co">fontur@fontur.gov.co</a> con copia a <a href="mailto:fontur@fontur.gov.co">fontur@fontur.gov.co</a>	Avenida Calle 26 No. 99-32 Edificio B76 4 Piso 3 Bogotá D.C. - Colombia. Teléfono: 2165050. <a href="mailto:juanpablo.marin@servinguidos.com">juanpablo.marin@servinguidos.com</a> con copia a <a href="mailto:juanpablo.marin@servinguidos.com">juanpablo.marin@servinguidos.com</a>

En signo de aprobación, las Partes firman el presente Acuerdo de voluntades en (2) dos originales iguales, en la ciudad de San Andrés, Isla, el día 13 de Abril de 2016.

*(Firma)*  
**MANUEL EDUARDO OSORIO LOZANO**  
 PATRIMONIO AUTÓNOMO FONDO NACIONAL DE TURISMO - FONTUR  
 Presente: Andrea Morales Sánchez  
 Responsable: Pico Pico Montaña

*(Firma)*  
**JUAN PABLO FRANKY MARIN**  
 SERVINGUIDOS LIMITADA

*(Firma)*  
**JUAN PABLO FRANKY MARIN**  
 SERVINGUIDOS LIMITADA  
 15 ABR 2016  
 Este documento constituye el acta de notificación de un contrato de arrendamiento de un hotel.

110

*(Firma)*  
**MANUEL EDUARDO OSORIO LOZANO**  
 PATRIMONIO AUTÓNOMO FONDO NACIONAL DE TURISMO - FONTUR  
 Presente: Andrea Morales Sánchez  
 Responsable: Pico Pico Montaña

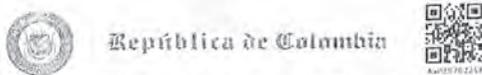
*(Firma)*  
**JUAN PABLO FRANKY MARIN**  
 SERVINGUIDOS LIMITADA

*(Firma)*  
**JUAN PABLO FRANKY MARIN**  
 SERVINGUIDOS LIMITADA  
 13 ABR 2016  
 Este documento constituye el acta de notificación de un contrato de arrendamiento de un hotel.

*(Firma)*  
**MANUEL EDUARDO OSORIO LOZANO**  
 PATRIMONIO AUTÓNOMO FONDO NACIONAL DE TURISMO - FONTUR  
 Presente: Andrea Morales Sánchez  
 Responsable: Pico Pico Montaña

*(Firma)*  
**JUAN PABLO FRANKY MARIN**  
 SERVINGUIDOS LIMITADA

*(Firma)*  
**JUAN PABLO FRANKY MARIN**  
 SERVINGUIDOS LIMITADA  
 13 ABR 2016  
 Este documento constituye el acta de notificación de un contrato de arrendamiento de un hotel.



República de Colombia



ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO ( 0345 ).- DEL REGISTRO DE CUARENTA Y CINCO.

FECHA ABRIL, DIECISIETE ( 17 ), DEL AÑO DOS MIL DIECISEIS (2016) OTORGADA EN LA NOTARÍA ÚNICA DEL CIRCULO DE SAN ANDRÉS, ISLA.

MATRÍCULA INMOBILIARIA NÚMERO: 450-15629

REGISTRO CATASTRAL NÚMERO: 01-00-00-0002-0157-0-00-00-0000, antes 01-00-00-0002-0157-000

INMUEBLE: URBANO ( X ) RURAL ( )

UBICACION DEL(LOS) PREDIO(S): DEPARTAMENTO ARCHIPIÉLAGO DE SAN ANDRÉS, PROVIDENCIA Y SANTA CATALINA (Isla de San Andrés)

SECTOR: SARIE BAY - CALLE 1 (AVENIDA COLOMBIA) No. 9-38 - HOTEL MARY LAND

DATOS DE LA ESCRITURA PÚBLICA - NATURALEZA JURÍDICA DEL ACTO

ESPECIFICACION: CONTRATO DE ARRENDAMIENTO BIEN INMUEBLE PREDIO CON MATRÍCULA INMOBILIARIA NÚMERO 450-15629

- ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO: MARY LAND HOTELES, Ubicado en la Avenida Colombia No. 9-38, con Matrícula Mercantil No. 12925 del 04 de diciembre de 1992 de San Andrés, Isla

- ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO: RESTAURANTE MARBELLA, con matrícula mercantil No. 16802 del 30 de marzo de 1995 de San Andrés, Isla.

- ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO: PIZZERIA FONTANA DI TREVI, con matrícula mercantil No. 16803 del 30 de marzo de 1995 de San Andrés, Isla.

- ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO: BAR NAUTILUS, con matrícula mercantil No. 16804 del 30 de marzo de 1995 de San Andrés, Isla.

VALOR DEL ACTO: \$7.084.000.000

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO - IDENTIFICACION

ARRENDADOR(A)

FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR S.A.-FIDUCOLDEX - para los Asuntos del Patrimonio Autónomo Fondo Nacional de Turismo - FONTUR

Boletín notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Notaría Única del Circuito de San Andrés, Isla



111

con No. 900.649.119-9

REPRESENTANTE LEGAL (para Asuntos del Fideicomiso Fontur)

MANUEL EDUARDO OSORIO LOZANO C.C. No. 79.341.487

ARRENDATARIO(S)

SERVINCLUIDOS LIMITADA NIT. 800.230.546-8

REPRESENTANTE LEGAL (GERENTE)

JOSE ANTONIO BERMUDEZ GONZALEZ C.C. No. 19.492.485

APODERADO ESPECIAL

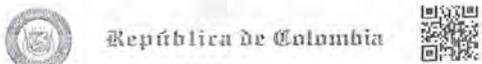
JUAN PABLO FRANKY MARIN C.C. No. 79.156.829

Con la anterior información se da cabal cumplimiento a lo dispuesto por la Superintendencia de Notariado y Registro mediante Resolución No. 0455 del 21 de enero de 2013, Artículos 1° y 2°; en desarrollo de la Ley 1579 de 2012, artículo 8° Parágrafo 4°, emanado por el Gobierno Nacional y Circular No. 604 de Abril 09 de 2014 de la S.N.R.:

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO No. 0345 DEL REGISTRO DE CUARENTA Y CINCO. ( 0345 ).- En la ciudad de San Andrés, Isla, Capital del Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina, República de Colombia, a los (17) días del mes de ABRIL del año dos mil dieciséis (2016), ante la Notaría Única del Circuito de San Andrés, Isla, cuyo titular es el Doctor RAFAEL MEZA ACOSTA, se otorga la presente escritura pública que se consigna en las siguientes cláusulas y términos

COMPARECENCIA Comparecieron: LAS PARTES: MANUEL EDUARDO OSORIO LOZANO, varón, mayor de edad, de tránsito por esta ciudad, colombiano identificado con la 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 del 2013, y por tanto, comprometiéndose única y exclusivamente el patrimonio del citado Fideicomiso quien adelante y para todos los efectos del presente contrato se denominará "FONTUR", y por la otra parte, JUAN PABLO FRANKY MARIN, varón, mayor de

Boletín notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario



República de Colombia



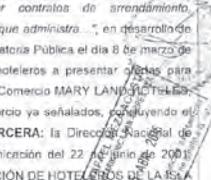
VIENE DE LA HOJA 029702258

edad, de tránsito por esta ciudad, colombiano, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.156.829 expedida en Bogotá D.C., quien de conformidad con el poder especial del 6 de abril de 2016, actúa en calidad de apoderado del Señor JOSE ANTONIO BERMUDEZ GONZALEZ, identificado con la cédula de ciudadanía número 19.492.485, quien es el Representante Legal de SERVINCLUIDOS LIMITADA empresa identificada con NIT 800.230.546-8, que para todos los efectos se denominará el "Arrendatario", hemos convenido celebrar el presente acuerdo de voluntades en atención a las siguientes:

CONSIDERACIONES: PRIMERA: La Fiscalía General de la Nación, mediante Resolución de fecha 16 de junio de 1998 dentro del proceso de extinción de dominio No. 0023, adelantado sobre los bienes del señor Efraín Antonio Hernández Ramírez, ordenó medidas cautelares sobre los mismos, entre ellos el Establecimiento de Comercio MARY LAND HOTELES, con matrícula mercantil 12925, con matrícula inmobiliaria número 450-15629 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de San Andrés y Providencia, dejándolos bajo la administración de la Dirección Nacional de Estupefacientes hoy liquidada. == SEGUNDA: En virtud del Artículo 3 del Decreto 1451 de 2000, que estableció que la Dirección Nacional de Estupefacientes (hoy extinta) debía observar "de manera preferente el orden de los sistemas de administración de bienes contemplados en los siguientes numerales. 2. Celebrar contratos de arrendamiento, administración o fiducia respecto de los bienes que administra...", en desarrollo de lo cual se dio apertura a un proceso de Convocatoria Pública el día 8 de marzo de 2001 con la finalidad de invitar operadores hoteleros a presentar ofertas para tomar en arrendamiento el Establecimiento de Comercio MARY LAND HOTELES junto con los demás establecimientos de comercio ya señalados, resultando el proceso sin recibir respuesta alguna. == TERCERA: la Dirección Nacional de Estupefacientes (hoy extinta), mediante comunicación del 22 de junio de 2001 solicitó ofertas a las siguientes firmas, ASOCIACIÓN DE HOTELEROS DE LA ISLA DE SAN ANDRÉS - ASHOTEL, ADRIÁTICA, INTERNACIONAL GROUP LTDA, grupo empresarial HOTELES DECAMERON COLOMBIA SA y las CASAS DE COMPENSACION FAMILIAR CAFAM Y COLSUBSIDIO, sin obtener respuesta. El

Boletín notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Notaría Única del Circuito de San Andrés, Isla



112

11 de julio y el 28 de agosto de 2001, se recibieron propuestas económicas para tomar en arrendamiento el Establecimiento de Comercio MARY LAND HOTELES de la firma INTERNACIONAL GROUP LTDA y por otra parte de SERVINCLUIDOS LTDA, y finalizado el proceso de calificación se celebró el contrato de arrendamiento del Establecimiento de Comercio MARY LAND HOTELES, con la firma SERVINCLUIDOS LTDA con NIT 800.230.546-8, el día dieciocho (18) de octubre de 2001 por un término de cinco (5) años, es decir hasta el diecisiete (17) de octubre día 2006. == CUARTA: Surtido el proceso de extinción de dominio, el Juzgado Cuarto Penal del Circuito Especializado de Descongestión de Bogotá, mediante sentencia de fecha 4 de junio de 2004, resolvió "Declarar la extinción de dominio" sobre diversos bienes entre los cuales se encuentran los siguientes: (...) 59.- Predio con matrícula inmobiliaria 450-15629 del Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina (...) 96.- Establecimiento de Comercio MARY LAND HOTELES ubicado en la Avenida Colombia No. 9-38, con matrícula mercantil número 12925 de fecha 4 de diciembre de 1992 de San Andrés (...) 98.- Establecimiento de Comercio RESTAURANTE MARBELLA, con matrícula mercantil número 16802 de fecha 30 de marzo de 1995 de San Andrés (...) 99.- Establecimiento de Comercio PIZZERIA FONTANA DI TREVI, con matrícula mercantil 16803 de fecha 30 de marzo de 1995 de San Andrés (...) 100.- Establecimiento de Comercio BAR NAUTILUS, con matrícula mercantil 16804 de fecha 30 de marzo de 1995 de San Andrés (...). Sentencia confirmada por la Sala Penal de Descongestión del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá, mediante fallo de 27 de octubre de 2004. == QUINTA: El día 29 de enero de 2008 la Dirección Nacional de Estupefacientes (hoy extinta) y SERVINCLUIDOS LTDA suscribieron la renovación al contrato de arrendamiento sobre el Establecimiento de Comercio MARY LAND HOTELES, por el periodo comprendido del veintiseis (27) de noviembre de 2006, hasta el veintiseis (26) de noviembre de 2011, siendo en esta última fecha en la cual se configuró la prórroga automática por un periodo de cinco (5) años, dándole al contrato de arrendamiento una vigencia hasta el veintiseis (26) de noviembre de 2016. == SEXTA: Mediante el Decreto 3163 de 2011, modificado por los Decretos 4588 de 2011, 319 y 1420 de 2012 y 2177 de 2013 se ordenó la supresión y liquidación de la Dirección Nacional de

Boletín notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario



113

VIENE DE LA HOJA 029702259. -----

Estupeficientes. Y en consecuencia la función de administración del Fondo para la Rehabilitación, Inversión Social y Lucha contra el Crimen Organizado – FRISCO, se designó a la Sociedad de Activos Especiales SAS - SAE SAS -, sociedad de economía mixta del orden nacional autorizada por la ley, de naturaleza única y sometida al régimen del derecho privado de conformidad con lo previsto en la Ley 1700 de 2014. -== SÉPTIMA: 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.- == OCTAVA: Que el artículo 21 de la Ley 1558 de 2012 cambió el nombre del Fondo de Promoción Turística a FONDO NACIONAL DE TURISMO – FONTUR y dispuso su constitución como Patrimonio Autónomo.- == NOVENA: Que el artículo 22 de la Ley 1558 de 2012 ordenó: "Los bienes inmuebles con vocación turística inapuntados o que les fuere extinguido el dominio debido a su vinculación con procesos por delitos de narcotráfico, enriquecimiento ilícito, testamento y conexos y los que fueren 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 contrato. 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.- == DÉCIMA: 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. 13 del 28 de agosto de 2013.- == DÉCIMA PRIMERA: Que en cumplimiento del artículo 22 de la Ley 1558 de 2012 y el artículo 4º del Decreto 2503 de 2012, la Dirección Nacional de Estupeficientes en liquidación mediante Resolución No. 157 del 1 de abril de 2013, modificada por la Resolución No. 689 de 25 de septiembre de 2013, entregó al FONDO NACIONAL DE TURISMO – FONTUR por intermedio

[Hoja notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario]

de su Administrador, el Establecimiento de Comercio denominado MARY LAND HOTELES.- == DÉCIMA SEGUNDA: Que el día dos (2) de mayo de 2014, se suscribió el documento de cesión del contrato de arrendamiento sobre el Establecimiento de Comercio denominado MARY LAND HOTELES, por parte de la Dirección Nacional de Estupeficientes en liquidación, en calidad de Arrendador, en favor del Fondo Nacional de Turismo – FONTUR.- == DÉCIMO TERCERA: El día quince (15) de mayo de 2014, se llevó a cabo la entrega del Establecimiento de Comercio denominado MARY LAND HOTELES, al Fondo Nacional de Turismo – FONTUR.- == DÉCIMO CUARTA: En virtud del Contrato de Arrendamiento de fecha 18 de octubre de 2001, celebrado entre SERVINCLUIDOS LTDA y la Dirección Nacional de Estupeficientes, cedido al Fondo Nacional de Turismo, en posición de Arrendador, renovado el 29 de enero de 2007, el Arrendatario ha adquirido el derecho a la renovación de que trata el artículo 518 del C. de Co., en cuanto el arrendamiento del establecimiento de comercio incluya el derecho al arrendamiento del inmueble donde funciona de manera que con la celebración del presente contrato ese derecho no desaparezca y el arrendatario tendrá la opción de ejercer su derecho a la renovación del contrato de arrendamiento al término de su vencimiento, sin perjuicio de la negociación que se llegare a acordar de nuevas condiciones para su ejecución, salvo en los casos establecidos en el artículo 518 del Código de Comercio.- == DÉCIMO QUINTA: Que en virtud de lo anterior, El FONDO NACIONAL DE TURISMO y SERVINCLUIDOS LTDA, acordaron renovar contrato de arrendamiento, en los siguientes términos III. ACUERDAN

CAPÍTULO I. DEFINICIONES.- Para los fines de este Contrato, a menos que expresamente se estipule de otra manera o se definen de manera particular en otro aparte de este Contrato, los términos en mayúscula inicial que aquí se usan, serán utilizados en forma singular o plural, tendrán el significado asignado a dichos términos según se indican a continuación: -----

[Hoja notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario]

114

VIENE DE LA HOJA 029702260 - -----

1.1. "Acta de Recibo": Es el documento suscrito por las Partes en el cual consta la verificación por parte de FONTUR de la debida ejecución del plan de inversiones -----

1.2. "Anexos": Son los documentos adjuntos al Contrato, que contienen obligaciones a cargo de las Partes. -----

1.3. "Arrendatario": Es la sociedad Servincludos Ltda., identificada plenamente en el presente Contrato. -----

1.4. "Contrato": Es el acuerdo de voluntades perfeccionado a través del presente documento y sus Anexos. -----

1.5. "Contrato de Arrendamiento Original": Contrato de arrendamiento suscrito entre la Dirección Nacional de Estupeficientes y Servincludos Ltda. el día 18 de octubre de 2001, con sus respectivas modificaciones -----

1.6. "Cuenta de Inversión" o "Cuenta de Inversiones y Gastos": Es la cuenta que debe constituir el Arrendatario, con el fin de consignar y ejecutar los recursos que conlleva la reposición de los activos, reparaciones, estructurales, muebles, enseres o equipos del Hotel, cumpliendo con lo establecido el Numeral 8.3. del Contrato. Adicionalmente con cargo a esta cuenta se atenderán los pagos que le correspondan al Arrendatario en los términos del presente Contrato. -----

1.7. "Día": Es cualquier día calendario que comprende veinticuatro (24) horas. Cuando este Contrato prevea un plazo en Días para el cumplimiento de una obligación y este plazo no venza en un Día Hábil, el vencimiento ocurrirá el Día Hábil inmediatamente siguiente. -----

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

1.9. "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 directa, filial del Banco de Comercio Exterior de Colombia S.A. BANCODEX, constituida mediante escritura pública número 1.497 de octubre 31 de 1.992, surgida en la Notaría Cuarta de Cartagena, (Bolívar), autorizada para funcionar

[Hoja notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario]

mediante resolución número 4.535 de noviembre 3 de 1992 expedida por la Superintendencia Bancaria, hoy Superintendencia Financiera de Colombia FIDUCOLDEX fue seleccionada por el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, para que en calidad de vocera del Patrimonio Autónomo administre el FONDO NACIONAL DE TURISMO - FONTUR, Fiduciaria Colombiana de Comercio Exterior S.A. es la Entidad contratante actuando como vocera del Patrimonio Autónomo FONTUR y, en consecuencia, comprometiendo única y exclusivamente el patrimonio del citado patrimonio. -----

1.10. "Fondo Nacional del Turismo – FONTUR": El Fondo Nacional de Turismo, es un Patrimonio Autónomo del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, creado como un instrumento para el manejo de los recursos provenientes de la contribución parafiscal para la promoción del turismo y la administración de otros bienes públicos, dentro de los cuales se halla el Hotel Maryland. ----- Para los efectos de este Contrato, FONTUR se denominará también como Arrendador o Entidad Arrendadora. -----

1.11. "Garantía de Cumplimiento": Se refiere a la garantía que deberá constituir el Arrendatario en los términos y condiciones del CAPITULO IX de este Contrato. -----

1.12. "Hotel Maryland" o el "Hotel": Son los bienes identificados en el Numeral 2.3 del presente Contrato que integran el establecimiento de comercio denominado "Hotel Maryland", ubicado en la Avenida Colombia No 9-38 de la Isla de San Andrés Isla, distinguido con el folio de matrícula inmobiliaria número 450-15629 y que además comprende el restaurante Marbellé, la Pizzeria Fontana di Trevi y el Bar Nauticus. -----

1.13. "IPC": Es el Índice de precios al consumidor con base Diciembre de 2008 =100, para el total nacional publicado oficialmente por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística -DANE-, o la entidad que lo sustituya. En el evento que en el índice de precios al consumidor publicado oficialmente por el DANE tenga una base diferente a Diciembre de 2008 =100, el índice con la nueva base será usado para el cálculo del IPC considerando en todo caso el IPC de la misma base para todos los cálculos de acuerdo con el presente Contrato. -----

[Hoja notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario]

República de Colombia

VIENE DE LA HOJA 029702261.

1.14. "Partes": En el Contrato, cuando se haga referencia a las Partes se entenderá que se hace referencia a FONTUR y a Servinduidos Ltda.

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

1.16. "Mes": Cualquiera de los doce meses del año calendario.

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

1.18. "Pesos" o "COL\$": Se entenderá como la moneda de curso forzoso y poder liberatorio en Colombia.

1.19. "Reparaciones estructurales": Son actividades tales como adecuaciones, intervenciones o mejoras a la estructura de los inmuebles.

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

1.21. "Supervisión" o "Supervisor": Es la persona designada por FONTUR para el cumplimiento de las funciones de supervisión de ejecución de este Contrato previstos en la Ley Aplicable.

1.22. "Trimestre": Se refiere a los periodos del año compuestos por tres Meses cuyo inicio calendario será el 01 de enero, 01 de abril, 01 de julio y 01 de octubre y cuyo término calendario será el 31 de marzo, 30 de junio, 30 de septiembre y 31 de diciembre, de cada año, respectivamente. En este sentido, para las obligaciones expresas en el presente Contrato los periodos indicados como trimestres siempre finalizarán en el término señalado aquí expuesto, con independencia de que el inicio para el cumplimiento de una obligación no coincida con el inicio calendario aquí definido.

1.23. "Valor del Contrato": Se entenderá de conformidad con lo establecido en el Numeral 2.5 de este Contrato.

CAPÍTULO III ASPECTOS GENERALES DEL CONTRATO

115

República de Colombia



Hoja notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

2.1. **Objeto del Contrato.** Renovar el contrato de arrendamiento del establecimiento de comercio denominado Hotel Maryland ubicado en la Isla de San Andrés y el inmueble donde funciona, con todas las instalaciones que integran la unidad económica productiva.

2.2. **Alcance del objeto.** En virtud del presente Contrato, el Arrendatario continuará desarrollando por su cuenta y riesgo todas las actividades necesarias para la administración y operación del Hotel Maryland.

2.3. **Ubicación e identificación de los bienes entregados en arrendamiento.** Los bienes públicos entregados en arrendamiento se ubican en San Andrés Islas, y se encuentran identificados de la siguiente manera:

Ítem	Matricula Inmobiliaria y/o Mercantil	Dirección	Denominación
1	M.I 450-15629 M.M 12926	Avenida Colombia No. 9-38, San Andrés Isla	Hotel Mary Land
2	M.M 16803	Avenida Colombia No. 9-38, San Andrés Isla	Inversiones Pizzeria Fontana Di Trevi
3	M.M 16804	Avenida Colombia No. 9-38, San Andrés Isla	Inversiones Bar Nauticas
4	M.M 16802	Avenida Colombia No. 9-38, San Andrés Isla	Restaurante Marbella

2.4. **Forma de entrega.** Teniendo en cuenta que el Arrendatario para la fecha de suscripción del presente Contrato es Arrendatario del Hotel en los términos y condiciones previstos en el Contrato de Arrendamiento Original, FONTUR no hará la entrega material de la planta física, maquinaria y equipos de operación que lo conforman. A partir de la suscripción de la presente renovación del Contrato de arrendamiento, el Arrendatario continuará a cargo de las obligaciones relacionadas con la dotación, reparación, reposición, adecuación, administración, operación y mantenimiento del Hotel en los términos previstos en el mismo. En ese sentido, continuará por parte del Arrendatario la guarda, custodia y conservación de los



Hoja notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

República de Colombia

VIENE DE LA HOJA 029702262.

bienes entregados en Arrendamiento. == PARÁGRAFO: La entrega en arrendamiento 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. Incluido el derecho al arrendamiento del inmueble donde funciona el establecimiento hotelero en los términos del artículo 516 No. 5 del mismo ordenamiento.

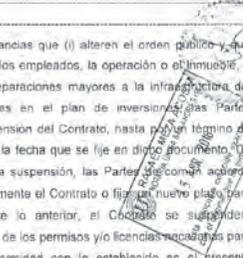
2.5. **Valor del Contrato.** El valor del Contrato es indeterminado pero determinable aproximadamente en la suma de SIETE MIL OCHENTA Y CUATRO MILLONES DE PESOS (\$7.084.000.000) de enero de 2016.

2.6. **Plazo del Contrato.** Los términos y condiciones establecidos en el presente Contrato comenzarán a regir a partir de la suscripción del presente Contrato. Sin perjuicio de lo anterior, las Partes acuerdan que la vigencia del Contrato será de veinte (20) años, contados a partir del momento de suscripción del presente documento. Con la suscripción del presente documento se termina de manera anticipada el Contrato de Arrendamiento Original suscrito entre las Partes, por lo cual el Arrendatario se obliga a cumplir con las obligaciones y/o condiciones señaladas en el presente documento.

2.7. **Suspensión del Contrato.** De común acuerdo frente a circunstancias que (i) alteren el orden público y que pongan en peligro a los huéspedes, los empleados, la operación o el inmueble, o (ii) cuando sea necesario realizar reparaciones mayores a la infraestructura del Hotel, diferentes a las consideradas en el plan de inversiones, las Partes determinarán mediante acta la suspensión del Contrato, hasta por un término de seis (6) Meses, contados a partir de la fecha que se fije en dicho documento. Si persisten las causas que originaron la suspensión, las Partes, de común acuerdo podrán dar por terminado anticipadamente el Contrato o fijar un nuevo plazo para dicha suspensión. == No obstante lo anterior, el Contrato se suspenderá automáticamente por la no obtención de los permisos y/o licencias necesarias para la ejecución de las obras de conformidad con lo establecido en el presente

116

República de Colombia



Hoja notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

documento, hasta por un término de seis (6) Meses, contados a partir de la fecha en que el Arrendatario le notifique, mediante comunicación escrita acompañada de los soportes correspondientes radicada en la Oficina de Correspondencia de FIDUCOLDEX S.A., a FONTUR de dicha eventualidad. Una vez vencido dicho término de seis (6) Meses sin que las Partes hubieren llegado a un acuerdo definitivo sobre los nuevos términos y condiciones del Contrato, el Contrato se terminará automáticamente, sin que por ese hecho se causen penalidades o sumas a pagar por ninguna de las Partes y el Arrendatario no podrá reclamar de FONTUR el reembolso de los costos o gastos en que haya incurrido hasta la fecha de terminación en ejecución del presente Contrato.

2.8. **Prórrogas al Contrato.** El plazo de ejecución contractual podrá ser prorrogado por términos de cinco (5) años. En cualquier caso las Partes reconocen que el Arrendatario tiene derecho a la renovación del presente Contrato en los términos de la cláusula 11.3 siguiente. == Ante la necesidad de realizar inversiones, en los bienes entregados en arrendamiento, adicionales a las referidas en el presente Contrato, las Partes podrán prorrogar el plazo del Contrato, previa aprobación de FONTUR de la propuesta formal por parte del Arrendatario, y previo acuerdo de las Partes frente a las condiciones económicas, técnicas y jurídicas que sustenten dicha prórroga.

2.9. **Perfeccionamiento del Contrato.** La presente renovación se perfecciona con la firma de Las Partes.

2.10. **Inicio de la Ejecución del Contrato.** Para la ejecución del Contrato se requiere la aprobación de la Garantía de Cumplimiento en favor de particulares constituida por el Arrendatario de conformidad con el Capítulo IX.

2.11. **Declaraciones de las Partes.** Con la firma del presente Contrato, las Partes libre y espontáneamente manifiestan que conocen y entienden el estado físico, operativo, administrativo, económico, arquitectónico, económico y financiero del Hotel Maryland.

2.12. **Derechos derivados de la explotación económica de los bienes entregados en arrendamiento.** En desarrollo del Contrato, el Arrendatario tendrá derecho a explotar



Hoja notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

117

VIENE DE LA HOJA 029702263. económicamente los bienes entregados en arrendamiento, a través del desarrollo de la actividad económica de servicio de hotelería y de todas aquellas derivadas u conexas de ésta, de conformidad con los servicios e instalaciones del bien objeto de arrendamiento, que sean lícitas y que no contraríen la moral y las buenas costumbres.

2.13. **Salidos iniciales del Contrato:** Las Partes manifiestan que a la terminación del Contrato de Arrendamiento Original, existe un saldo por concepto de provisión de inversiones aprobadas u otros, el cual debe ser conciliado en un acta a suscribir dentro de los quince (15) Días siguientes a la suscripción del presente Contrato, la cual se incorporará como parte del mismo. == Sobre este valor, el Arrendatario se compromete a consignar dentro de los siguientes treinta (30) Días a la firma del presente Contrato la suma de CIENTO MILLONES DE PESOS (\$100.000.000) en la cuenta de inversiones y gastos establecida en el Numeral 8.3. El saldo restante permanecerá como provisión para el plan de inversiones a ejecutar según lo establecido en el numeral 3.2. y/o 3.3 de este documento.

2.14 **Provisión etapa de Pre-Inversión:** Durante la Etapa de Pre - Inversión, se descontará del canon de arrendamiento, la suma equivalente a CIENTO CINCO MILLONES DE PESOS (\$105.000.000) trimestrales de 2016 por concepto de Provisión de etapa de Pre- Inversión. Esta provisión tendrá como finalidad la financiación de las inversiones pactadas en el Numeral 3.2. y/o 3.3 del presente Contrato.

PARÁGRAFO. En el evento en que al vencimiento de un trimestre definido en el numeral 1.22 del presente Contrato, se haya causado un período inferior a tres meses, se descontará la suma descripta de manera proporcional al período efectivamente causado.

CAPÍTULO III CAUSADO DE LAS INVERSIONES A EJECUTAR. PLAN DE INVERSIONES.

3.1. **Alcance de las inversiones**

Papel material para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Para el desarrollo del presente Contrato, el Arrendatario se compromete a realizar inversiones de capital, con el objetivo de realizar las actividades necesarias para la administración y operación de los inmuebles que conforman del Hotel Maryland.

3.2. **Plan de Inversiones:**

El valor de las inversiones a realizar por el Arrendatario será de hasta SEIS MIL QUINIENTOS CINCUENTA MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL PESOS (\$6.550.949.000) de enero de 2016. == Estas inversiones se llevarán a cabo dentro del plazo definido en el numeral 3.4. de este Contrato. Para lo cual el Arrendatario deberá presentar a FONTUR para su aprobación el plan de inversiones conforme al siguiente procedimiento: (i) El Arrendatario radicará ante FONTUR el plan de inversión, a más tardar el día en el que se cumplan dos (2) Meses desde la suscripción del Contrato. Como mínimo el plan de inversiones deberá contener: i) las actividades a ejecutar, ii) el presupuesto requerido por cada una de las actividades, y iii) el tiempo de ejecución de cada una de las actividades que no podrá ser superior al plazo definido en el Numeral 3.4. del Contrato. (ii) FONTUR deberá pronunciarse dentro de los quince (15) Días siguientes a la radicación del plan de inversiones, respecto del mismo. En caso que no lo haga, se entenderá aceptado el plan de inversiones propuesto y el Arrendatario podrá iniciar la ejecución de la misma cuando crea conveniente. En caso que FONTUR tenga observaciones respecto del plan de inversiones, incluyendo sin limitarse a si se encuentra en condiciones de mercado, y las manifieste oportunamente, el Arrendatario deberá atenderlas dentro de los cinco (5) Días siguientes a la radicación de las observaciones. (iii) Una vez atendidas las observaciones de FONTUR por parte del Arrendatario, FONTUR deberá pronunciarse dentro de los cinco (5) Días siguientes a la radicación de la respuesta a las observaciones respecto de la misma. En caso que no lo haga, se entenderá aceptado el plan de inversiones y el Arrendatario podrá iniciar la ejecución de la misma de acuerdo con lo planteado en su propuesta. (iv) En caso en que FONTUR vuelva a manifestar observaciones se seguirá el procedimiento previsto en los literales (i) y (ii) del presente Numeral 3.2, hasta que se logre la aprobación. == La ejecución del plan de inversiones será verificada por FONTUR o por quien este designe, mediante la revisión de facturas de compra, recibos, contratos, comprobante de pago, cheques o transferencia al proveedor del gasto ejecutado que corresponda con el respectivo libro contable para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

118

VIENE DE LA HOJA 029702264. egreso Durante la ejecución de las inversiones, el Arrendatario deberá mantener al alcance de FONTUR y remitir dentro de los quince (15) Días de cada mes a la dirección de correo electrónico que el Supervisor indique, todos éstos documentos soportes relacionados con el plan de inversiones con corte al último día del mes inmediatamente anterior, los cuales serán auditados por FONTUR y sobre las cuales se suscribirá un Acta de Recibo de las mismas a la terminación de las inversiones. == En caso de que FONTUR requiera una inspección o supervisión permanente en el Hotel, la cual puede ser realizada de forma directa o por un tercero, para la verificación de la ejecución del plan de inversiones, de sus respectivos soportes, auditoría, o para cualquier otro fin, deberá notificar al Arrendatario al menos con cinco (5) Días de anticipación. == El valor realmente ejecutado, hasta por el valor máximo establecido en este Numeral, será amortizado de conformidad con lo establecido en el Numeral 3.3. del presente Contrato.

PARÁGRAFO 1: En el caso de que el valor de las inversiones ejecutadas supere el valor aquí establecido la diferencia no será reconocida por FONTUR y se considerará ejecutada a cuenta y riesgo del Arrendatario.

PARÁGRAFO 2: FONTUR, en desarrollo de la auditoría al plan de inversiones prevista, podrá rechazar los costos o gastos del plan de inversiones que si no se encuentren dentro de lo previsto en el plan de inversiones i) no cuenten con los soportes documentales descritos en éste numeral.

PARÁGRAFO 3: Sin perjuicio de lo establecido en el presente Contrato, con base en los estudios técnicos que el Arrendatario se encuentra realizando, sin caso de que el valor de las inversiones a realizar de conformidad con dichos estudios técnicos supere en más del veinte por ciento (20%) el valor de las inversiones previsto en este numeral a causa de sobrecostos por reparaciones estructurales, las Partes negociarán dentro de los sesenta (60) Días siguientes a la radicación correspondiente por parte del Arrendatario los nuevos términos y condiciones del Contrato, de manera que se lleven a cabo las obras que resulten necesarias para la normal operación del Hotel y sin poner en riesgo la vida y/o la integridad de los huéspedes o de las personas en el Hotel. Una vez vencido dicho término de sesenta (60) Días sin que las Partes hubieren llegado a un acuerdo definitivo sobre

Papel material para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

los nuevos términos y condiciones del Contrato, el Arrendatario podrá optar por (i) asumir todos los sobre costos derivados de las reparaciones estructurales, o (ii) no asumir dichos sobrecostos, caso en el cual el Contrato se terminará automáticamente, sin que por ese hecho se causen penalidades o sumas a cargo de ninguna de las Partes y el Arrendatario no podrá reclamar de FONTUR el reembolso de los costos o gastos en que haya incurrido hasta la fecha de terminación en ejecución del presente Contrato.

3.3. **Financiación de Inversiones:**

Las inversiones de capital previstas en el presente Contrato serán financiadas a través de: (i) Los saldos iniciales descritos en el Numeral 2.13. del presente Contrato. (ii) La Provisión etapa de Pre- Inversión descrita en el Numeral 2.14. de este Contrato, y (iii) hasta SEIS MIL DOSCIENTOS MILLONES DE PESOS (COPE \$ 200.000.000) de 2016 de recursos propios o deuda aportados por el Arrendatario. == La amortización de los recursos aportados por el Arrendatario, se realizará durante la Etapa de Operación y hasta la amortización de la totalidad de los recursos realmente aportados por su valor en precios de 2016, descontando del canon de arrendamiento la suma equivalente a OCHENTA Y UN MILLONES QUINIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL PESOS (\$81.579.000) trimestrales de 2016. Esta suma se ajustará anualmente en los meses de enero de cada año con la inflación del año inmediatamente anterior reportada por el DANE, o la entidad que lo sustituya. == PARÁGRAFO 1. En el evento en que al vencimiento de un trimestre, definido en el numeral 1.22. del presente Contrato, se haya causado un período inferior a tres meses, el Arrendatario amortizará del canon de arrendamiento la suma descripta de manera proporcional al período efectivamente causado. == PARÁGRAFO 2. En caso de que finalizado el plazo previsto en el Numeral 2.6. del presente Contrato no se haya amortizado la totalidad de las inversiones de las que trata el Numeral 3.2. del presente Capítulo, el Arrendatario tendrá derecho a una prórroga del Contrato por el término requerido para la amortización de la totalidad de las inversiones, sin perjuicio del derecho a la renovación de que trata el artículo 518 del C. de Co. y que el Arrendatario ha adquirido, siguiendo el mismo procedimiento definido en este Numeral. == PARÁGRAFO 3. Ante casos eventuales, las Partes de común acuerdo podrán

Papel material para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

**República de Colombia**

VIENE DE LA HOJA 029702266. -----

replantear el valor a descontar para la amortización de los recursos aportados por el Arrendatario.

**3.4. Cronograma de Inversiones:**  
Sin perjuicio de lo establecido en el Parágrafo 3 del Numeral 3.2 y en el Numeral 11.1.D del presente Contrato, las inversiones aquí acordadas tendrán una duración de hasta seis (6) Meses, contados a partir del inicio de la etapa de inversiones, previa aprobación del plan de inversiones por parte de FONTUR. Durante este plazo, el Arrendatario hará las inversiones previstas en el plan de inversiones presentado a FONTUR y aprobado de conformidad con lo descrito en el Numeral 3.2 del presente Contrato. Durante el periodo que dure la etapa de inversiones, no habrá lugar a pago de canon de arrendamiento, de conformidad con lo establecido en el artículo 4.1 siguiente.

**3.5. Etapas de Ejecución Contractual:**  
Sin perjuicio de lo establecido en el Parágrafo 3 del Numeral 3.2 y en el Numeral 11.1.D del presente Contrato, el Contrato se ejecutará en tres (3) Etapas identificadas a continuación:

i) Etapa de Pre-Inversión. Tendrá una duración máxima de seis (6) Meses, término que comenzará a contarse a partir del día siguiente a la suscripción del presente Contrato.

ii) Etapa de Inversión. Tendrá una duración máxima de seis (6) Meses, término que comenzará a contarse a partir de la finalización de la etapa de Pre-Inversión y del cierre del hotel y finaliza cuando se suscriba el Acta de Recibo de las Inversiones.

iii) Etapa de Operación. La Etapa de Operación inicia una vez finaliza la Etapa de Inversión y se suscribe el Acta de Recibo de las Inversiones.

**CAPITULO IV CANON DE ARRENDAMIENTO A FAVOR DEL FONTUR**

**4.1. Canon de arrendamiento a favor de FONTUR**  
El valor del canon de arrendamiento se estipula para cada etapa de ejecución del Contrato, así:

Documento para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

- Para la etapa de Pre-Inversión, la suma de CIENTO VEINTE Y DOS MILLONES DE PESOS (\$122.000.000) trimestrales de 2016.
- Para la Etapa de Inversión y mientras el Hotel no se encuentre operando, no existirá canon de arrendamiento. Esta condición no podrá exceder bajo ninguna circunstancia un plazo de seis (6) meses. De superarse este plazo, el Arrendatario pagará el canon establecido para la Etapa de Operación.
- Para la Etapa de Operación, la suma de NOVENTA MILLONES DE PESOS (\$90.000.000) trimestrales de 2016. Adicional a este monto, deberá aportar la suma de sesenta millones de pesos (\$60.000.000) trimestrales a la cuenta de inversión y gastos según lo establecido en el Numeral 8.3.

**PARÁGRAFO:** Las sumas descritas en el presente Numeral se ajustarán anualmente en los Meses de enero de cada año con la inflación del año inmediatamente anterior reportada por el DANE, o la entidad que lo sustituya.

**4.2. Forma de pago del canon de arrendamiento:**  
El pago del canon de arrendamiento será consignado a FONTUR a la cuenta bancaria que este designe para tal efecto dentro de los veinte (20) Días siguientes al vencimiento de cada Trimestre conforme a lo previsto en el Numeral anterior.

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

**PARÁGRAFO 2.** El Arrendatario renuncia de manera expresa a la constitución en mora en cuanto al pago del canon de arrendamiento. En caso de no pago del canon de arrendamiento dentro del plazo previsto se aplicará lo establecido en el Numeral 11.2 del presente Contrato.

**PARÁGRAFO 3.** En el evento en que al vencimiento de un trimestre, definido en el numeral 1.22 del presente Contrato, se haya causado un periodo inferior a tres (3) meses, el Arrendatario pagará el canon de arrendamiento proporcional al periodo efectivamente causado.

**CAPITULO V. PRINCIPALES OBLIGACIONES**

Documento para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

**República de Colombia**

VIENE DE LA HOJA 029702266. -----

**5.1. Principales Obligaciones del Arrendatario**  
Sin perjuicio de las demás obligaciones previstas en otros apartes de este Contrato, o en sus Anexos, el Arrendatario por su cuenta y riesgo, asumirá el cumplimiento de las siguientes obligaciones durante la etapa de Inversión:

(a) Asumir los costos que se derivan de la administración del Hotel, incluyendo el pago de los servicios públicos de energía eléctrica, acueducto, alcantarillado, aseo, gas y teléfono, entre otros. (b) Adelantar las intervenciones de conformidad con lo descrito en el plan de inversiones previsto en el Numeral 3.2., para lo cual deberá cumplir con los tiempos de ejecución, calidades de las inversiones, y en general todos los aspectos técnicos, según lo dispuesto en el Contrato y sus Anexos. (c) Obtener y mantener en vigor las garantías de que trata el Capítulo IX de este Contrato. (d) Incluir, de conformidad con las políticas del Arrendatario, disposiciones dentro de los contratos que el Arrendatario suscriba con sus contratistas, en virtud de las cuales: (i) otorguen y mantengan vigentes las garantías que le sean exigidas en el presente Contrato, siempre y cuando sea aplicable; (ii) cumplan con la normalidad laboral y de riesgos profesionales vigentes; (iii) cumplan con los plazos para la ejecución de las inversiones correspondientes, siempre y cuando sea aplicable y (iv) cumplan con los planes de inversión de recursos entregados por el Arrendatario para la adecuada ejecución de las actividades contratadas, siempre y cuando sea aplicable. (e) Atender oportunamente y de manera completa los requerimientos de las Autoridades Gubernamentales y de FONTUR. (f) Cooperar con los empleados, asesores u agentes que determine FONTUR y con los antes de control para que realicen actividades de estudio, análisis o inspección de la ejecución del Contrato y para las demás funciones que los corresponda, para lo cual entre otras, deberá entregar toda la información, razonablemente requerida, relativa a la ejecución del Contrato. (g) Ejecutar y entregar a satisfacción de FONTUR las inversiones planteadas en el presente Contrato, dentro de los plazos aquí estipulados y responder por su exactitud de conformidad con los términos descritos en el Contrato y sus Anexos. (h) Presentar informes mensuales a FONTUR sobre el avance en las inversiones previstas en el Numeral 3.2. del presente Contrato, el día quince (15) del Mes

Documento para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

siguiente al periodo que se esté reportando: (i) Ejecutar las labores de mantenimiento y operación requeridas desde el momento de suscripción de este Contrato. (j) Operar y prestar los servicios en el Hotel durante la Etapa de Pre-Inversión, de conformidad con las limitaciones, términos y condiciones establecidos en virtud del Contrato y/o del Contrato Original. (k) Operar, mantener y prestar los servicios con el nivel de calidad previsto en el Contrato y en general, operar el Hotel durante la Etapa de Operación. (l) Asumir los costos de mantenimiento, para preservar el estándar de operación exigido. Dichos costos contemplan lo requerido para el mantenimiento preventivo y correctivo de las edificaciones, instalaciones, dotación y equipos, dentro de los cuales se encuentran incluidos los sistemas de generación eléctrica, acueducto, aguas residuales, entre otros, los cuales deberán mantenerse en óptimas condiciones de funcionamiento. (m) 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. (n) Ejecutar los costos relacionados con la Cuenta de Inversión. (o) Una vez revisado y acordado el contenido entre las Partes, suscribir las diversas actas e informes previstos en el Contrato y sus Apéndices, con el Supervisor de FONTUR de acuerdo con lo allí previsto. (p) Permitir el ingreso de los funcionarios, y/o del personal designado por FONTUR a las instalaciones del Hotel para que, por cuenta y a costo de FONTUR, auditen el cumplimiento de las obligaciones y del objeto del Contrato; ingresos y visitas que deberán ser previamente coordinadas con el Arrendatario y se realizarán en horarios usuales y habituales de oficina. (q) Pagar todos los gastos y costos que se generen por la operación del Hotel, tales, como costos de proveedores, insumos, servicios, publicidad, comercialización de empleados, así como los demás necesarios para la adecuada administración del Hotel. (r) Solicitar y mantener actualizado durante la vigencia del presente Contrato, sus prórogas el Registro Nacional de Turismo RNT. (s) Permitir el ingreso de los funcionarios, supervisor de FONTUR o quien este designe, de manera que FONTUR, bajo su propia y entera responsabilidad, elabore, el inventario de activos y avalúo comercial de los bienes entregados en arrendamiento, con cargo a la cuenta de inversiones y gastos. (t) Reemplazar o dar de baja, previa autorización de FONTUR, los activos que conformen el inventario de activos en arrendamiento y

Documento para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

121

VIENE DE LA HOJA 029702267. los activos de reversión cuando éstos sean obsoletos o no sean útiles para la operación. En el evento de dar baja los activos fijos del Hotel, el Arrendatario deberá remitir para aprobación de FONTUR un acta de baja que como mínimo deberá contener: i) bien objeto de baja, ii) justificación de dar de baja, iii) usos previstos para el bien al momento de la baja y iv) registro fotográfico del bien.

5.2. Principales Obligaciones de FONTUR

(a) Realizar la auditoría de verificación de la ejecución del plan de inversiones conforme a lo previsto en el Numeral 3.2 de este Contrato (b) Controlar y vigilar el cumplimiento de las obligaciones a cargo del Arrendatario previstas en el presente Contrato. (c) Entregar al Arrendatario, dentro de los sesenta (60) días siguientes a la finalización de la etapa de inversión, la certificación que las mejoras realizadas en el inmueble han sido registradas contablemente. (d) Cooperar diligentemente con el Arrendatario y firmar los documentos que sean necesarios para apoyar la debida ejecución del Contrato. (e) Garantizar el uso y goce del Hotel al Arrendatario durante el término de duración del presente Contrato. (f) Liorar al Arrendatario de toda perturbación en el goce y explotación del Hotel. (h) Otorgaren favor del Arrendatario todos los poderes o autorizaciones y entregar la información o documentación que resulten necesarios para la obtención de permisos y licencias requeridas por parte del Arrendatario, con el fin de realizar las obras que se llevarán a cabo en el Hotel en virtud de este Contrato, dentro de los términos establecidos para ello. En caso de que FONTUR no cuente con las facultades legales para otorgar dichos poderes o autorizaciones en favor del Arrendatario, FONTUR deberá otorgar oportunamente para la obtención de dichos poderes o autorizaciones en favor del Arrendatario ante las autoridades o entidades competentes, de conformidad con lo establecido en el presente Contrato.

5.3. Obligaciones especiales del Arrendatario:

El Arrendatario, durante la Etapa de Operación, deberá cumplir con las siguientes obligaciones:

(a) Hacer sus mejores esfuerzos para prevenir la ocurrencia de hechos que motiven 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

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

higiene del Hotel y del personal que emplee en el mismo. (c) Adoptar una organización administrativa y adecuada para la ejecución del presente Contrato. (d) Adquirir todos los elementos necesarios, que sean a su cargo y que se requieran para la explotación económica del bien de conformidad con sus políticas y estándares de calidad. (e) Hacer sus mejores esfuerzos para garantizar la seguridad de las instalaciones del Hotel, así como la de los huéspedes y sus pertenencias. (f) Cumplir con las disposiciones señaladas en la Ley 9 de 1979, referentes al manejo de residuos sólidos, manejo de excretas, manejo y utilización de plaguicidas. (g) Cumplir con lo dispuesto en la Ley 9 de 1979, en especial lo dispuesto en el Título V y sus Decretos Reglamentarios, para la preparación, manipulación y comercialización de alimentos. (h) Cumplir con las disposiciones de señalamiento contra incendio de conformidad con las Normas Técnicas NTC 1867 de 1983 y NTC 1831 de 1997. (i) Mantener o renovar la respectiva licencia sanitaria ante la respectiva autoridad administrativa de la localidad donde funciona el Hotel. (j) Solicitar el respectivo certificado de seguridad ante el Cuerpo Oficial de Bomberos. (k) Pagar los derechos de autor de conformidad con la Ley 23 de 1982, Ley 719 de 2001 y su Decreto Reglamentario 1721 de 2001. (l) Adoptar un Código que contenga políticas eficaces de prevención para la explotación sexual de niños, niñas y adolescentes a través del turismo sexual en el Hotel, de conformidad con lo establecido por la Ley 678 de 2001 y 1336 de 2009. (m) Socializar con los empleados, contratistas y demás personas que intervengan en la operación del Hotel 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. (n) Atender los requerimientos de las autoridades ambientales, administrativas, fiscales, judiciales entre otras, por hechos o situaciones que se generen durante la ejecución de este Contrato, en caso de que dichos requerimientos conlleven inversiones, estas deberán ser realizadas por el Arrendador. (o) 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 retenciones. (p) Informar a FONTUR sobre las perturbaciones que afecten la pacífica posesión del inmueble. (q) Observar las normas sobre responsabilidad y calidad del servicio establecidas en las Leyes 300 de 1996 y 1480 de 2011. (r) Establecer procedimientos

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

122

VIENE DE LA HOJA 029702268. de atención de solicitudes, quejas o reclamos (en adelante "PQR") en relación con los huéspedes.

5.4. Informes durante la vigencia del contrato: Durante la vigencia del contrato, El Arrendatario remitirá mensualmente, a la dirección de correo electrónico del Supervisor y de quien éste solicite, dentro de los primeros quince (15) días calendario de cada mes, un informe de la operación debidamente suscrito por su Representante Legal o quien éste designe y en digital en formato .XLS (Excel), que corresponderá al Anexo Reporte de Información del Contrato.

PARÁGRAFO: En el evento que FONTUR requiera al Arrendatario el uso de alguna herramienta o mecanismo tecnológico diferente a los planteados en el presente Contrato para: i) la liquidación y el pago del canon de arrendamiento, 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 Arrendatario deberá garantizar el uso de dicha herramienta o mecanismo en los términos que el Supervisor establezca, siempre y cuando (i) la información requerida obedezca a los términos previstos en el presente Contrato, (ii) no se solicite información adicional a la ya establecida en el Anexo Reporte de Información y (iii) el Arrendatario no incurra en costos o gastos adicionales a los previstos en el presente Contrato en relación con la implementación y prestación marcha de dicha herramienta o mecanismo tecnológico que FONTUR solicite.

CAPÍTULO VI LIQUIDACIÓN DEL CONTRATO Y DEVOLUCIÓN

6.1. Liquidación del Contrato: El presente Contrato se liquidará de común acuerdo entre las Partes dentro de los seis (6) meses siguientes a su terminación.

6.2. Devolución: Al término del Contrato y consecuente restitución del bien por cualquier causa, el Arrendatario se obliga a entregarlo a FONTUR a paz y salvo por todo concepto, incluidos los servicios públicos, deudas a terceros, sueldos y prestaciones sociales a empleados y trabajadores, impuestos y demás obligaciones, causados durante la vigencia del Contrato.

CAPÍTULO VII PROTECCIÓN CONTRA LA PRESTACIÓN TARDÍA O DEFECTUOSA DEL SERVICIO.

7.1. Clausula Penal Pecuniaria: INCUMPLIMIENTO TOTAL: en caso de

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

incumplimiento total del presente Contrato, FONTUR podrá solicitar hacer efectiva una pena por un monto igual al treinta por ciento (30%) del Valor Estimado del Contrato. == INCUMPLIMIENTO PARCIAL Y SUSTANCIAL: En caso de incumplimiento parcial y sustancial del presente Contrato, entendiéndose este, por aquel incumplimiento derivado de la conducta omisiva imputable al Arrendatario, cuando no efectúe y/o no realice y/o no ejecute las obligaciones sustanciales del Contrato de Arrendamiento, o lo haga de forma defectuosa o antieconómica y con ocasión de ello, se afecte el núcleo propio del objeto contractual pactado en el presente Contrato de Arrendamiento, podrá solicitar hacer efectiva una pena por un monto igual al treinta por ciento (30%) del Valor Estimado del Contrato. == PARÁGRAFO: En caso que FONTUR detecte que existe alguna situación que pueda ameritar la causación de la cláusula penal, comunicará dicha situación al Arrendatario quien deberá dar las explicaciones respectivas dentro de los quince (15) Días Hábiles siguientes a que reciba la comunicación de FONTUR, es decir, no habrá imposición de multas o sanciones automáticas. En caso en que FONTUR no encuentre razonables las explicaciones del Arrendatario, le otorgará un plazo de quince (15) Días Hábiles contados a partir de la notificación que realice FONTUR en dicho sentido al Arrendatario 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. == Sin perjuicio de lo anterior FONTUR podrá reclamar la indemnización de perjuicios a que hubiere lugar por lo que se está facultado para iniciar la correspondiente reclamación judicial.

CAPÍTULO VIII MANTENIMIENTO, REPARACIONES ESTRUCTURALES, REPOSICIÓN DE ACTIVOS FIJOS.

8.1. Mantenimiento: El Arrendatario durante la vigencia del presente Contrato y sus prórrogas, deberá realizar todas las actividades tendientes a conservar, preservar y/o corregir los bienes inmuebles, ansares, equipos, muebles y de general todos los activos que conforman el Hotel. Para este fin, el Arrendatario realizará las actividades y cuidados preventivos y correctivos que sean requeridos. == El Arrendatario asumirá la totalidad de estos gastos con cargo a los recursos de la explotación económica de los bienes entregados en arrendamiento. == Dentro de las actividades de mantenimiento se incluyen, entre otras, pintura.

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

123

**República de Colombia**

VIENE DE LA HOJA 029702269.

mantenimiento de zonas verdes, mantenimiento de piscina, fumigación contra plagas, y cualquier otra que sea necesaria durante la tenencia del bien.

**8.2. Reparaciones Estructurales y Reposición de Activos Fijos:** Los gastos en relación a las actividades de reparaciones estructurales y reposición de activos fijos serán los destinados a

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

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

- Siempre que sea posible de acuerdo con las condiciones del mercado, tres cotizaciones con presupuesto detallado de la actividad a realizar. En caso de no contar con las tres cotizaciones, el Arrendatario deberá justificarlo.
- Facturas de compra, recibos, Contratos u otros que permitan validar el valor ejecutado real de la actividad.
- Comprobante de pago, cheque, o transferencia al proveedor del gasto ejecutado que corresponda con el respectivo ingreso de la Cuenta de Inversión.

Esta documentación deberá enviarse al correo electrónico del Supervisor conforme lo establece el Numeral 8.2, y deberá estar disponible para verificación de FONTUR en el momento en que el Supervisor así lo requiera por un término de cinco (5) años contados a partir de la ejecución de cada actividad. En caso de que se requiera ejecutar gastos en relación a las apropiaciones descritas en el presente Numeral y que no se cuente con los recursos suficientes en la Cuenta de Inversión, el Arrendatario podrá realizar las apropiaciones con cargo a las apropiaciones futuras de la Cuenta de Inversión de las que habla el Numeral 8.3, previa autorización por parte del Supervisor. == PARÁGRAFO 1: No se incluye como gastos de reparaciones estructurales o de reposición de activos fijos, los destinados a reponer activos de operación, tales como: lencería, mantelería,

Mipre notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

207

cubertería, platería, loza, cristalería, utensilios de cocina, utensilios de bar, envases, empaques, canastas y uniformes, los cuales deberán ser asumidos por el Arrendatario con cargo a los recursos de la explotación económica de los bienes entregados en arrendamiento **PARÁGRAFO 2.** Si durante la ejecución del presente Contrato, el inmueble, muebles, enseres, equipos o activos fijos sufren deterioro o daño, por culpa de: El Arrendatario, los empleados o sus dependientes, la reparación o reposición de los mismos, así como sus costos, se realizarán con cargo del Arrendatario. La reposición de estos bienes deberá hacerse por uno de similares o mejores características a las del bien dañado.

**8.3. Cuenta de inversión y gastos:** El Arrendatario dentro de los quince (15) días siguientes a la firma de este Contrato, deberá crear una cuenta de ahorro o fondo de inversión colectiva (en adelante la "Cuenta de Inversión") para los fines descritos en este numeral. El Arrendatario deberá realizar los siguientes pagos a dicha cuenta así:

- La suma descrita en el numeral 2.13, del presente Contrato equivalente a CIENTO MILLONES DE PESOS (\$100.000.000), dentro de los plazos y condiciones allí definidos.
- Dentro de los quince (15) Días del Mes siguiente al vencimiento de cada Trimestre, el equivalente a SESENTA MILLONES DE PESOS (\$60.000.000) trimestrales de 2016 a partir del inicio de la etapa de operación y hasta la finalización del Contrato.

Los recursos aquí depositados tendrán como destinación la establecida en el Numeral 8.2, acorde al procedimiento descrito en el mismo y los gastos requeridos por el Hotel como impuesto predial, valoraciones, avalúos, inventarios, entre otros. == El Arrendatario trimestralmente informará a FONTUR sobre el estado de la Cuenta de Inversión, anexando:

- Certificación o extracto donde conste el saldo de la Cuenta de Inversión.
- Un informe del valor ejecutado y pendiente por ejecutar con cargo a la Cuenta de Inversión.

**PARÁGRAFO 1:** Las sumas descritas en el presente Numeral se pagarán anualmente en los Meses de enero de cada año con la inflación reportada por el DANE, o la entidad que lo sustituya, para el año inmediatamente anterior.

Mipre notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

1

124

**República de Colombia**

VIENE DE LA HOJA 029702270.

**PARÁGRAFO 2:** Los rendimientos generados en esta cuenta acrecentarán la misma y tendrán la misma destinación. == **PARÁGRAFO 3:** Los excedentes de los recursos económicos que se hallen en la Cuenta de Inversión a la fecha de terminación del Contrato, pertenecerán a FONTUR.

**CAPÍTULO IX GARANTÍAS Y MECANISMOS DE COBERTURA DE RIESGOS.**

**9.1. Garantías como Requisito de Inicio del Contrato:** (a) Como requisito indispensable para la ejecución del Contrato se requiere la presentación por parte del Arrendatario y aprobación por parte de FONTUR de i) la Garantía de Cumplimiento en favor de particulares ii) la póliza de responsabilidad extracontractual a que se refiere el Numeral 9.8, de este Contrato, y iii) el seguro de daños contra todo riesgo a que se refiere el Numeral 9.7, de este Contrato.

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

**9.3. Reglas Generales Aplicables a las Garantías:** (a) El Arrendatario deberá reponer el valor de las garantías cuando el valor de las mismas se vea afectado por el valor de las reclamaciones pagadas. Dicha reposición deberá hacerse dentro de los treinta (30) Días comunes siguientes a la disminución del valor garantizado, o asegurado inicialmente, en virtud de la ocurrencia e indemnización de una reclamación. En el evento en que se deba hacer efectiva cualquiera de las garantías, el valor de la re-expedición (y/o el valor de cualquier otro beneficio económico a favor del garante) de las garantías estará a cargo del Arrendatario. (a) El Arrendatario 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 constituirlos, mantenerlos, prorrogarlos o adicionarlos. 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

Mipre notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

207

pagar para su expedición o mantenimiento, cuando se trate de garantías diferentes a pólizas de seguro) ni por revocatoria unilateral. (d) El Arrendatario 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 cumpliere con esta obligación se entenderá que habrá incumplido con la obligación de constituir la póliza o mecanismo de cobertura y por lo tanto el FONTUR podrá solicitar la imposición de las sanciones correspondientes. (f) En cualquier caso de modificación del Contrato, el Arrendatario 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. (g) 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 y que cuente con calificación de riesgo. (h) En el caso de incorporarse reaseguros los reaseguradores deberán encontrarse inscritos en el Registro de Reaseguradores y Corredores de Reaseguros del Exterior (REACDEX) que administra la Superintendencia Financiera de Colombia. (i) De conformidad con lo señalado en el artículo 1095 del Código de Comercio, resulta admisible el coaseguro de los riesgos. (j) El valor asegurable del inmueble donde funciona el establecimiento de comercio, se determina con base en el valor de reposición del inmueble. (k) Las Partes acuerdan que el pago de las indemnizaciones de seguros por siniestros serán invertidas en la reconstrucción y/o arreglo de los bienes y/o equipos siniestrados.

**9.4. Aprobación de las Garantías:** (a) Dentro de los veinte (20) Días contados desde la fecha de suscripción del Contrato, el Arrendatario deberá entregar a FONTUR la Garantía de Cumplimiento en favor de particulares 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 objeto a aprobar las garantías presentadas por el Contratista, contados a partir de la hora siguiente a la fecha de entrega de las mismas por parte del Contratista. Si FONTUR no se pronuncia dentro de dicho plazo respecto de las garantías presentadas, se entenderá que han sido aprobadas. (c) Si las Garantías

Mipre notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

1

25

VIENE DE LA HOJA 029702271. entregadas por el Arrendatario no cumplen con los requisitos señalados, FONTUR solicitará la corrección de las mismas y de común acuerdo se establecerá un plazo prudencial para realizarla.

9.5. **Garantía de Cumplimiento:** Esta garantía se expedirá a favor de FONTUR, y con vigencias anuales renovables que ampare:

9.5.1. El cumplimiento de las obligaciones surgidas del Contrato por una suma equivalente al veinte por ciento (20%) del valor anual del mismo, con vigencia de un (1) año y seis (6) Meses más, renovable cada año por el término de ejecución del Contrato.

9.5.2. Salarios prestaciones e indemnizaciones, por el cinco por ciento (5%) del valor anual del Contrato, con una vigencia de (1) año y tres (3) años más, renovable cada año por el término de ejecución del Contrato.

PARÁGRAFO 1. Se entenderá como valor anual del Contrato para el primer año la suma de TRESCIENTOS SESENTA MILLONES DE PESOS (\$360.000.000) de enero de 2016. A partir del segundo año de ejecución se utilizará la siguiente fórmula para determinar el valor anual del Contrato:

Valor anual del Contrato = (Valor anual del Contrato para el año inmediatamente anterior) x (1 + Inflación)

Donde: Inflación = inflación para la vigencia inmediatamente anterior certificada por el DANE o la entidad que lo sustituya.

9.6. **Amparo de Estabilidad y calidad de obra:** El Arrendatario deberá constituir a favor de FONTUR, tan pronto finalice la ejecución del plan de inversiones, una garantía de estabilidad y calidad de obra. El valor de este amparo será el equivalente al diez por ciento (10%) del valor de las inversiones adelantadas en obra civil correspondientes al plan de inversiones, con una vigencia igual a dos (2) años contados a partir de la finalización de la ejecución del plan de inversiones.

9.7. **Seguro todo riesgo:** El Arrendatario tendrá la obligación de mantener vigente por el término de duración del Contrato un seguro contra todo riesgo del bien objeto de arrendamiento y se tendrá como tomador al ARRENDATARIO, y el Asegurado será la Sociedad de Activos Especiales SAE y como Asegurado Adicional FONTUR, en virtud de las Resoluciones No. 157 y 689 de 2013.

Papel notarial para sus expedientes en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

mediante las cuales la extinta Dirección Nacional de Estupefacientes dispuso la entrega del Establecimiento de Comercio denominado "Mary Land Hoteles", incluido los bienes sociales que hacen parte de esta unidad económica, a FONTUR, por el cien por ciento (100%) del valor de reposición del inmueble, muebles y de sus contenidos, con un índice variable del 4% anual, el cual deberá ser expedido por el término de (1) año y renovado anualmente para garantizar su vigencia a lo largo de la ejecución del Contrato. Los pagos realizados por este concepto, serán con cargo a FONTUR y se descontarán de la Cuenta de inversión a la fecha de pago de la póliza.

9.8. **Seguros de operación hotelera:** El Arrendatario deberá constituir a su costo, los seguros que se indican a continuación: 1.- Póliza de responsabilidad civil extracontractual, que garantice el pago de los riesgos surgidos con ocasión o como consecuencia de la operación hotelera hasta por un valor equivalente del valor anual del Contrato. La Arrendataria obtendrá una certificación de la póliza corporativa que tiene para el amparo de dicho riesgo y la mantendrá durante la vigencia del contrato.

CAPÍTULO X. SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS.

10.1. CLAUSULA COMPROMISORIA.

Toda controversia o diferencia relativa a este Contrato se resolverá por un Tribunal Arbitral administrado por el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá, en adelante el CAC, el cual estará sujeto a sus reglamentos y al procedimiento allí contemplado, de acuerdo con las siguientes reglas: a.- El Tribunal estará integrado por: un (1) árbitro si la cuantía de la pretensión es inferior a 400 SMMMLV designado de común acuerdo por las Partes y para lo cual FONTUR deberá tener en cuenta las directrices que el Gobierno Nacional emita sobre la materia. b.- El Tribunal estará integrado por tres (3) árbitros si la cuantía de la pretensión es superior a 400 SMMMLV, los árbitros serán designados de común acuerdo entre las Partes o mediante sorteo realizado por el CAC. FONTUR para la designación de los árbitros deberá tener en cuenta las directrices que el Gobierno Nacional emita sobre la materia. c.- El Tribunal decidirá en Derecho. d.- El Tribunal se llevará a cabo en las instalaciones del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá. e.- Un

Papel notarial para sus expedientes en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

26

VIENE DE LA HOJA 029702272. miembro de la lista de secretarios del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá hará parte de la secretaría del Tribunal.

CAPÍTULO XI. DISPOSICIONES FINALES.

11.1. **Terminación del Contrato:** Las partes de común acuerdo podrán dar por terminado este Contrato en cualquier momento como consecuencia de la perturbación en la operación o explotación del Hotel que no haga posible su operación en un periodo que supere los seis (6) meses continuos. En este evento, se establecerá el valor a pagar calculando el monto pendiente por amortizar de la inversión a la fecha de la terminación, cuyo pago se podrá realizar de la siguiente forma: I) El Arrendatario podrá descontar el valor pendiente de amortizar de las sumas que adeude a FONTUR. II) Previa disponibilidad presupuestal, FONTUR realizará el pago dentro de los treinta (30) días siguientes a la notificación respectiva. III) El Arrendatario podrá renunciar a la porción no amortizada de la inversión realizada, para lo cual deberá manifestar su posición por escrito a FONTUR. Sin perjuicio de lo anterior, serán causales de terminación anticipada del presente Contrato las siguientes: A) Por incumplimiento de las leyes de lucha contra la explotación, la pornografía y el turismo sexual con niños, niñas y adolescentes: Por infringir las disposiciones contenidas en las Leyes 679 de 2001, 1336 de 2009 y aquéllas que las reglamenten, modifiquen o adicionen; B) Por hechos constitutivos de fuerza mayor que hagan imposible la ejecución del Contrato por un periodo superior a seis (6) Meses, o por la suspensión del Contrato en los términos que establece el inciso segundo (2°) Número 16.7 del presente Contrato; C) Por mutuo acuerdo entre las Partes. D) Por su ocurrencia de lo establecido en el Parágrafo 3 del Numeral 3.2 del presente Contrato.

11.2. **Intereses De Mora:** La tasa de mora será la tasa de interés bancario corriente para créditos ordinario certificada por la Superintendencia Financiera de Colombia, más la tercera parte de dicha tasa, pero en ningún caso una tasa mayor que la máxima permitida por la Ley Aplicable. == Para este efecto se utilizará la tasa certificada vigente para el día siguiente al día del vencimiento del plazo para el cumplimiento de la obligación originalmente pactada. Salvo estipulación en contrario contenida en otras Secciones o documentos de este Contrato, el plazo

Papel notarial para sus expedientes en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

para el cumplimiento establecido para cualquier obligación dineraria que se genere entre las Partes, será de treinta (30) Días vencido este plazo, se causarán los intereses de mora establecidos en este Numeral.

11.3. **Antigüedad y derecho de renovación:** En virtud del Contrato de Arrendamiento Original celebrado entre la Arrendataria y la Dirección Nacional de Estupefacientes, cedido al Fondo Nacional de Turismo, en posición de Arrendador, el Arrendatario ha adquirido el derecho a la renovación de que trata el artículo 518 del C. de Co., en cuanto el arrendamiento del establecimiento de comercio incluye el derecho al arrendamiento del inmueble donde funciona, de manera que con la celebración del presente Contrato ese derecho no desaparece y el Arrendatario tendrá la opción de ejercitar su derecho a la renovación del Contrato de arrendamiento al término de su vencimiento, sin perjuicio de la negociación que se llegare a acordar de nuevas condiciones para su ejecución.

11.4. **Idioma del Contrato:** Para todos los efectos el idioma oficial del presente Contrato es el castellano. En caso de existir traducciones a otro idioma, para efectos de interpretación de cualquiera de los Capítulos o Secciones, prevalecerá el documento en idioma Castellano.

11.5. **Legislación aplicable:** En atención al régimen jurídico de FONTUR, previsto en el artículo 40 de la Ley 1450 de 2011, el presente acuerdo de voluntades se rige por el derecho civil y comercial colombiano, sin perjuicio de dar cumplimiento a los principios de la función administrativa y de la gestión fiscal de que tratan los artículos 209 y 257 de la Constitución Política, y al régimen de inhabilidades e incompatibilidades previsto legalmente para la contratación estatal.

11.6. **Pago Impuesto Predial:** El Arrendatario tendrá la obligación de realizar contribuciones por concepto de pago de impuesto predial y valorización en las fechas establecidas, desde la firma del presente Contrato de arrendamiento. Los pagos realizados por este concepto, serán con cargo a FONTUR y se descontarán de la cuenta de inversiones y gastos, y si esto no fuere posible por no haber recursos en dicho fondo, se descontarán de las contraprestaciones de los siguientes periodos a la fecha de pago del impuesto. El Arrendatario deberá acogerse a los descuentos en los plazos anticipados que ofrezca la oficina competente del cobro de este impuesto.

Papel notarial para sus expedientes en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

**República de Colombia**

VIENE DE LA HOJA 029702273.

**11.7. Inhabilidades e incompatibilidades:** El Arrendatario declara bajo la gravedad del juramento, que conoce el Código de Buen Gobierno Corporativo de FIDUCOLDEX como vocero del patrimonio autónomo FONTUR, que se encuentra publicado en la página [www.fiducolDEX.com.co](http://www.fiducolDEX.com.co) y que hace parte del presente Contrato como Anexo, y 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. Cualquier contradicción o controversia que surja entre las disposiciones establecidas en el presente Contrato y las disposiciones previstas en el Código de Buen Gobierno Corporativo de FIDUCOLDEX, primará lo establecido en las disposiciones establecidas en el presente Contrato.

**11.8. Indemnidad:** El Arrendatario se obliga a mantener indemne a FONTUR de cualquier reclamación proveniente de terceros y que se deriven de sus actuaciones o de las de sus subcontratistas o dependientes ocurridas durante la vigencia del Contrato o que surjan después de su terminación. == En caso de presentarse cualquier reclamación o litigio en contra del Arrendatario con base en el incumplimiento de FONTUR de las obligaciones establecidas a su cargo en el presente Contrato, FONTUR deberá defender y mantener indemne al Arrendatario por cualquier daño o perjuicio que sufra, gasto o costo en que incurra, y reembolsarle cualquier suma que pague o deba pagar como consecuencia de tal reclamación o litigio.

**11.9. Cesión:** Salvo autorización expresa de FONTUR, el Arrendatario no podrá ceder el Contrato total o parcialmente a terceros. El Arrendatario podrá ceder el presente Contrato totalmente a una entidad que se encuentre controlada en los términos del Artículo 260 y siguientes del Código de Comercio, no la misma matriz que controla al Arrendatario. De igual manera, este Contrato podrá ser cedido si se lleva a cabo un proceso de fusión en donde participe el Arrendatario. En todo caso, el Arrendatario notificará a FONTUR en los casos previstos en el presente Numeral, dentro de los diez (10) Días siguientes a la cesión correspondiente.

**11.10. Subcontratos:** El Arrendatario podrá subcontratar la ejecución del Contrato con personas jurídicas o con asociaciones entre personas jurídicas que tengan la

127

230

idoneidad y capacidad para desarrollar la actividad subcontratada, incluyendo a los Contratistas y a sus accionistas o sus empresas afiliadas, no obstante el Arrendatario responderá por el cumplimiento de la totalidad del objeto, alcance y obligaciones del Contrato.

**11.11. Avalúes comerciales:** FONTUR podrá en cualquier momento realizar con cargo a la cuenta de inversiones y gastos, avalúo comercial de los bienes entregados en arrendamiento elaborado por: i) una persona natural o jurídica afiliada a una Lonja de Propiedad Raíz, que posea el Registro Nacional Avaluador - RNA vigente, expedido por la Sociedad Colombiana de Avaluadores o por Fedelonjas; ii) por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC). == Sin perjuicio de lo establecido en el Numeral 5.1(s) anterior, previa instrucción por escrito de FONTUR, el Arrendatario 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. Las Partes acuerdan expresamente que FONTUR será plenamente responsable por todo lo relacionado con la realización y el resultado de los avalúos comerciales, y mantendrá indemne al Arrendatario por cualquier pago, perjuicio o compensación que el Arrendatariouviere que asumir en relación con la realización y el resultado de dichos avalúos comerciales. Teniendo en cuenta que la contratación de los avalúos comerciales se realizará por solicitud o instrucción previa de FONTUR, éste último declara y reconoce expresamente que los resultados de dichos avalúos comerciales no reflejan per se la aceptación del contenido y del resultado de dichos avalúos comerciales por parte del Arrendatario. En consecuencia, el Arrendatario podrá dentro de los treinta (30) días siguientes al recibo del avalúo enviado por FONTUR, realizar observaciones y/o refutar cualquier contenido y/o resultado en relación con los avalúos comerciales.

**11.12. Anexos:** Son anexos del presente Contrato y hacen parte integral del mismo, Anexo de reporte de información.

**11.13. 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 países.** EL ARRENDATARIO autoriza expresa e irrevocablemente a FONTUR,

128

231

**República de Colombia**

VIENE DE LA HOJA 029702274.

libre y voluntariamente, para que reporte a CIFIN, o a cualquier otro operador legalmente establecido en Colombia, 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.

**11.14. Sistema de administración de riesgo de lavado de activos y financiación del terrorismo:** El Arrendatario 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 ARRENDATARIO responderá a la FIDUCIARIA indemnizándole por los perjuicios que se le cause originado en el incumplimiento de los compromisos antes expresados. EL ARRENDATARIO 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) cuyo Manual se encuentra publicado 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 ARRENDATARIO a su última dirección registrada, estará facultada para dar por terminado y liquidar unilateralmente el presente CONVENIO procediendo de igual forma a dar por vencidas todas las obligaciones a cargo de EL ARRENDATARIO, 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 y someter los recursos pertinentes en una cuenta del ARRENDATARIO con su defecto de la autoridad que correspondan según sea el caso. Las gestiones aquí indicadas se realizarán sin que LA FIDUCIARIA asuma los perjuicios o sanciones derivadas del ejercicio de esas facultades. Las causales que podrán generar la terminación y/o liquidación del contrato serán: a) Reporte en la lista OFAC del ARRENDATARIO, 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

128

232

determinen reglas sobre vinculación económica; b) Falto o sentencia en firme debidamente ejecutoriada en relación con 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. == PARÁGRAFO SEGUNDO: 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](http://www.fiducolDEX.com.co), el cual hace parte como Anexo del Contrato. Cualquier contradicción o controversia que surja entre las disposiciones establecidas en el presente Contrato y las disposiciones previstas en las políticas de riesgos y Manual SARLAFT, primará lo establecido en las disposiciones establecidas en el presente Contrato.

**11.15. Supervisión:** La supervisión del presente Contrato por parte de FONTUR, 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 Arrendatario 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 el cumplimiento de las obligaciones del Contrato; 5) Verificar el cumplimiento de las obligaciones asumidas por El Arrendatario por la ejecución del Plan de Inversiones; 6) Estudiar y atender las sugerencias que haga el Arrendatario para el cumplimiento del Contrato; 7) Atender las quejas y reclamos que haga el Arrendatario 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 (informes bimestrales); 9) Suscribir las actas de inicio, terminación del Contrato; 10) Suscribir las actas de suspensión y reinicio cuando fuere del caso, conjuntamente con el Arrendatario, situaciones de las cuales rendirá informe al FONTUR; 11) Las demás funciones que se consideren necesarias y relacionadas con el cumplimiento del objeto del Contrato o que se deriven del mismo. == PARAGRAFO PRIMERO: Las

128

233

**República de Colombia**

15

VIENE DE LA HOJA 029702275.-

solicitudes realizadas al Arrendatario en el ejercicio de tales funciones deberán constar por escrito. Las elevadas en forma verbal, por urgencia o necesidad inminente, deberán ratificarse por escrito. = PARÁGRAFO SEGUNDO: El Arrendatario podrá hacer las objeciones que considere pertinentes a los informes del supervisor cuando así lo determine. = PARÁGRAFO TERCERO: FONTUR podrá designar un supervisor en reemplazo al citado en la presente Cláusula, lo cual será notificado al Arrendatario sin que este hecho requiera modificación del presente Contrato.

**11.16 Vigencia del Contrato de Arrendamiento Original.** Sin perjuicio de lo expresamente establecido en el presente Contrato y a partir de la suscripción del presente Contrato, es entendido que la totalidad de las cláusulas, términos y condiciones que conforman el Contrato de Arrendamiento Original y cualquier otro acuerdo oral o escrito entre las Partes en relación con el Hotel quedan sin efecto entre las Partes, toda vez que lo establecido en este Contrato reemplaza las disposiciones del Contrato de Arrendamiento Original y de cualquier otro acuerdo oral o escrito entre las partes en relación con el Hotel.

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

FONTUR	ARRENDATARIO
Calle 26 N° 13 A -24 Edificio Museo del Parque Piso 5 Bogotá D.C. - Colombia Teléfono: 3275500 bcruz@fontur.com.co con copia a cforero@fontur.com.co	Avenida Calle 26 No. 92-32 Edificio BTS 4 Piso 3 Bogotá D.C. Colombia. Teléfono: 2493040 juanpablo.franky@camerion.com con copia a juanpablo.franky@camerion.com

En signo de aprobación, las Partes firman el presente Contrato de Arrendamiento en (2) dos originales iguales, en la ciudad de San Andrés, Isla, el día 28 de abril de 2016. MANUEL EDUARDO OSORIO LOZANO PATRIMONIO AUTÓNOMO FONDO NACIONAL DE TURISMO - FONTUR - JUAN PABLO FRANKY MARINSERVINCLUIDOS LIMITADA (HASTA AQUÍ EL CONTRATO QUE SE

127

PROTOCOLIZA Y SE ELEVA A SOLEMNIDAD DE ESCRITURA PÚBLICA), el cual consta de 28 folios y el anexo 1 que consta de 3 folios, además se protocoliza con este instrumento poder especial conferido por el Doctor José Antonio Bermúdez González - Representante Legal (Gerente) de la sociedad Servincludos Ltda. Al señor Juan Pablo Franky Marín, certificado de existencia y representación legal de la sociedad Servincludos Ltda, expedido por la Cámara de Comercio de Cartagena, extracto del Acta No. 59 de la reunión extraordinaria de la Junta de Socios de servincludos, certificado de existencia y representación legal de Fiduciaria Colombiana de Comercio Exterior S.A. Fiduciolex, donde se refleja la representación legal del Doctor Manuel Eduardo Osorio Lozano (representante Legal para asuntos del Fideicomiso Fontur), documentos todos estos últimos que constan de 10 folios, certificado de tradición y libertad No. 450-15629, expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de San Andrés, Isla el cual consta de 2 folios y Certificado Catastral del inmueble expedido por el IGAC.-

**ADVERTENCIAS A LOS COMPARECIENTES:** 1. La obligación que tienen de leer la totalidad del texto del presente instrumento, a fin de verificar la exactitud de todos los datos y expresiones en él consignados.- 2. Que son responsables penal y civilmente y, según el caso, disciplinariamente, en el evento que se utilice este instrumento con fines fraudulentos e ilegales.- 3. Que la firma demuestra aprobación total del texto.- 4. El Notario, sólo responde de la regularidad formal de este instrumento que autoriza, pero no de la veracidad de las declaraciones de los interesados, tampoco responde de la capacidad o actitud legal de éstos para celebrar el acto o contrato.- 5. En consecuencia, el notario no asume responsabilidad por errores e inexactitudes.- 6. Los errores que puedan ser cometidos, en este instrumento autorizado, sólo pueden salvarse mediante el otorgamiento de otra escritura pública de adición o adición firmada por los mismos otorgantes iniciales o primitivos.- 7. De acuerdo con el artículo 87 del Decreto Ley 960 de 1970 e Instrucción Administrativa 01-09 de 2017 de la Superintendencia de Notariado y Registro, se debe presentar copia de esta escritura pública en la Oficina de la Cámara de Comercio a inscribirse, dentro del término de dos (2) meses, contados a partir de la fecha de otorgamiento de este instrumento, cuyo incumplimiento causará intereses moratorios por mes o fracción

13

**República de Colombia**

130

VIENE DE LA HOJA 029702276.-

de más de retardo, según el artículo 231 de la Ley 223 de 1995. = **CONSTANCIAS DEL NOTARIO** 1. El compareciente declara, que ha verificado cuidadosamente su nombre completo, estado civil, documento de identidad y su número. 2. También declara el compareciente, que todas las informaciones consignadas en el presente instrumento son correctas y, en consecuencia, asumen la responsabilidad que se deriva de cualquier inexactitud de las mismas. **CONSTANCIA(S) DEL (OS) LA (LAS) OTORGANTE(S) POLITICAS DE PRIVACIDAD Y CONDICIONES DE USO.** Expresamente declara(n), que NO AUTORIZAN la divulgación ni comercialización ni publicación, por cualquier medio sin excepción alguna, de su imagen personal y/o fotografía tomada en éste Notario, ni de su huella dactilar y/o digital, ni de sus documentos de identidad; salvo lo relacionado con el presente instrumento y, demás actos notariales, que personalmente o por medio de apoderado solicitó por escrito. **OTORGAMIENTO.** LEÍDO el presente instrumento por los comparecientes, lo ratificaron conforme con sus intenciones y lo aprobaron en todas sus partes. **AUTORIZACIÓN.** En consecuencia, la (el) suscrito notario en vista que se han llenado los requisitos pertinentes y, las declaraciones han sido emitida por los interesados, da fe y lo autoriza. **HOJAS DE PAPEL DE SEGURIDAD** A4026702258/59/60/61/62/63/64/65/66/67/68/69/70/71/72/73/74/75/76/77. Art. 20 Decreto 960 de 1970 Resolución 9145 de 2012 Superintendencia de Notariado y Registro. **DERECHOS NOTARIALES \$ 21.359.350.00.** = Decreto 0188/2013 Resolución 0726 de 2016 de la Superintendencia de Notariado y Registro. **IMPUESTOS.** Recaudos Superintendencia de Notariado y Registro \$25.850 y Recaudos Fondo Nacional del Notariado \$25.850.

127

**República de Colombia**

130

MANUEL EDUARDO OSORIO LOZANO  
C.C. No. 79.341.487 de Bogotá  
REPRESENTANTE LEGAL (para Asuntos del Fideicomiso Fontur).  
Estado Civil: Soltero  
Actividad Económica: Abogado  
Dirección: Calle 80 A # 6-41  
Teléfono: 3214534773

JUAN PABLO FRANKY MARIN  
C.C. No. 79.156.629 de Bogotá  
Apoderado Especial de:  
SERVINCLUIDOS LTDA  
Estado Civil: casado  
Actividad Económica: hotelesero  
Dirección: Calle # 2-29  
Teléfono: 219 2020

**EL NOTARIO UNICO DEL CÍRCULO**

RAFAEL MEZA ACOSTA

13



OTROSÍ No. 1 CONTRATO FNTB No. 040 de 2016  
ENTRE LA FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR - FIDUCOLDEX S.A. VICEERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO - FONDO NACIONAL DE TURISMO - FONTUR Y SERVINCLUIDOS LTDA.

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, comprometiéndose única y exclusivamente al patrimonio del citado fiduciario, quien adelante y para todos los efectos del presente contrato se denominará FONTUR y por la otra parte, JUAN PABLO BARRERA ULLOA, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 79.451.763 expedida en Bogotá D.C., actuado como Representante Legal Suplente del SERVINCLUIDOS LTDA con NIT 800.230.546-9, que para todos los efectos se denominará EL ARRENDATARIO, hemos acordado celebrar el presente Otrosí No. 1, el cual se registró por las normas colombianas legales vigentes, efectuados los siguientes:

CONSIDERACIONES

PRIMERA. Que mediante escritura pública número cero trescientos cuarenta y cinco (0345) de fecha trece (13) de abril de 2016 otorgada por la Notaría Única de San Andrés Isla, se suscribió el contrato de arrendamiento FNTB-040-2016, cuyo objeto es "Renovar el contrato de arrendamiento del establecimiento de comercio denominado Hotel Maryland ubicado en la isla de San Andrés y el inmueble donde funciona, con todas las instalaciones que integran la unidad económica productiva" (en adelante el Contrato FNTB - 040 - 2016).

SEGUNDA. Que de acuerdo con la cláusula 2.5 "VALOR DEL CONTRATO" del contrato FNTB-040-2016, su valor es indeterminado pero determinable aproximadamente en la suma de SIETE MIL OCHENTA Y CUATRO MILLONES DE PESOS (\$7.084.000.000) de enero de 2016.

TERCERA. Que de acuerdo con la cláusula 2.6 "PLAZO DEL CONTRATO" del contrato FNTB-040-2016, los términos y condiciones comenzarán a regir a partir de la suscripción del mismo, acordando una vigencia para el Contrato de veinte (20) años.

CUARTA. Que la Gerencia Básica de FONTUR solicitó modificar el literal II de la cláusula 3.5 ETAPAS DE EJECUCIÓN CONTRACTUAL del contrato FNTB-040-2016, en el sentido de ampliar el plazo para la etapa de Pre-inversión, de seis (6) a once (11) meses, teniendo en cuenta que se evidenció la necesidad de realizar un reforzamiento estructural más intenso del inicialmente estimado.

Efectuadas las anteriores consideraciones las partes acuerdan las siguientes CLÁUSULAS:

Tel: (1) 227 55 00

Calle 28 No. 13a-24 Edificio Museo del Parque Pío Pí  
Bogotá D.C. - Colombia  
www.fonatur.com.co  
Página 1 de 2

Tel: (1) 227 55 00



OTROSÍ No. 1 CONTRATO FNTB No. 040 de 2016  
ENTRE LA FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR - FIDUCOLDEX S.A. VICEERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO - FONDO NACIONAL DE TURISMO - FONTUR Y SERVINCLUIDOS LTDA.

PRIMERA. Modificar en el Capítulo III ALCANCE DE LAS INVERSIONES A EJECUTAR - PLAN DE INVERSIONES Cláusula 3.5 "Etapas de Ejecución Contractual" del contrato FNTB-040-2016, la cual quedará así:

3.5. Etapas de Ejecución Contractual

Sin perjuicio de lo establecido en el Parágrafo 3 del Numeral 3.2 y en el Numeral 11.1.D del presente Contrato, el Contrato se ejecutará en tres (3) Etapas identificadas a continuación:

- i) Etapa de Pre-inversión: Tendrá una duración máxima de once (11) Meses, término que comenzará a contarse a partir del día siguiente a la suscripción del presente Contrato.
- ii) Etapa de Inversión: Tendrá una duración máxima de seis (6) Meses, término que comenzará a contarse a partir de la finalización de la etapa de Pre-inversión y del cierre del hotel y finalizará cuando se suscriba el Acta de Recibo de las Inversiones.
- iii) Etapa de Operación: La Etapa de Operación iniciará una vez finalice la Etapa de Inversión y se suscriba el Acta de Recibo de las Inversiones.

SEGUNDA. Las demás cláusulas, secciones y parágrafos del Contrato FNTB 040 de 2016 no han sido objeto de modificación alguna, y por tanto continúan incluyéndose, vigentes y exigibles.

En constancia se firmó en la ciudad de Bogotá D.C., en dos (2) ejemplares del mismo tenor el 11 de septiembre de 2016.

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

JUAN PABLO BARRERA ULLOA  
SERVINCLUIDOS LIMITADA

Tel: (1) 227 55 00

Calle 28 No. 13a-24 Edificio Museo del Parque Pío Pí  
Bogotá D.C. - Colombia  
www.fonatur.com.co  
Página 2 de 2



OTROSÍ No. 2 CONTRATO FNTB No. 040 de 2016  
ENTRE LA FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR - FIDUCOLDEX S.A. VICEERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO - FONDO NACIONAL DE TURISMO - FONTUR Y SERVINCLUIDOS LTDA.

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, comprometiéndose única y exclusivamente al patrimonio del citado fiduciario, quien adelante y para todos los efectos del presente contrato se denominará FONTUR y por la otra parte, JUAN PABLO BARRERA ULLOA, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 79.451.763 expedida en Bogotá D.C., actuado como Representante Legal Suplente del SERVINCLUIDOS LTDA con NIT 800.230.546-9, que para todos los efectos se denominará EL ARRENDATARIO, hemos acordado celebrar el presente Otrosí No. 2, el cual se registró por las normas colombianas legales vigentes, efectuados los siguientes:

CONSIDERACIONES

PRIMERA. Que mediante escritura pública número cero trescientos cuarenta y cinco (0345) de fecha trece (13) de abril de 2016 otorgada por la Notaría Única de San Andrés Isla, se suscribió el contrato de arrendamiento FNTB-040-2016, cuyo objeto es "Renovar el contrato de arrendamiento del establecimiento de comercio denominado Hotel Maryland ubicado en la isla de San Andrés y el inmueble donde funciona, con todas las instalaciones que integran la unidad económica productiva" (en adelante el Contrato FNTB - 040 - 2016).

SEGUNDA. Que de acuerdo con la cláusula 2.5 "VALOR DEL CONTRATO" del contrato FNTB-040-2016, su valor es indeterminado pero determinable aproximadamente en la suma de SIETE MIL OCHENTA Y CUATRO MILLONES DE PESOS (\$7.084.000.000) de enero de 2016.

TERCERA. Que de acuerdo con la cláusula 2.6 "PLAZO DEL CONTRATO" del contrato FNTB-040-2016, los términos y condiciones comenzarán a regir a partir de la suscripción del mismo, acordando una vigencia para el Contrato de veinte (20) años.

CUARTA. Mediante Otrosí No. 1, se prorrogó el plazo inicial de la etapa de Pre-inversión a once (11) meses, contados a partir del día siguiente a la suscripción del contrato.

QUINTA. Que la Gerencia Básica de FONTUR mediante comunicación de 13 de marzo de 2017, solicitó modificar el literal i) de la cláusula 3.5 ETAPAS DE EJECUCIÓN CONTRACTUAL del contrato FNTB-040-2016, en el sentido de ampliar el plazo para la etapa de Pre-inversión, de once (11) meses a diecisiete (17) meses, teniendo en cuenta que a la fecha no se ha logrado la obtención de licencia para llevar a cabo el reforzamiento estructural del inmueble objeto del presente contrato de arrendamiento.

Tel: (1) 227 55 00

Calle 28 No. 13a-24 Edificio Museo del Parque Pío Pí  
Bogotá D.C. - Colombia  
www.fonatur.com.co  
Página 1 de 2



OTROSÍ No. 2 CONTRATO FNTB No. 040 de 2016  
ENTRE LA FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR - FIDUCOLDEX S.A. VICEERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO - FONDO NACIONAL DE TURISMO - FONTUR Y SERVINCLUIDOS LTDA.

Efectuadas las anteriores consideraciones las partes acuerdan las siguientes CLÁUSULAS:

PRIMERA. Modificar en el Capítulo III ALCANCE DE LAS INVERSIONES A EJECUTAR - PLAN DE INVERSIONES Cláusula 3.5 "Etapas de Ejecución Contractual" del contrato FNTB-040-2016, la cual quedará así:

3.5. Etapas de Ejecución Contractual

Sin perjuicio de lo establecido en el Parágrafo 3 del Numeral 3.2 y en el Numeral 11.1.D del presente Contrato, el Contrato se ejecutará en tres (3) Etapas identificadas a continuación:

- i) Etapa de Pre-inversión: Tendrá una duración máxima de diecisiete (17) Meses, término que comenzará a contarse a partir del día siguiente a la suscripción del presente Contrato.
- ii) Etapa de Inversión: Tendrá una duración máxima de seis (6) Meses, término que comenzará a contarse a partir de la finalización de la etapa de Pre-inversión y del cierre del hotel y finalizará cuando se suscriba el Acta de Recibo de las Inversiones.
- iii) Etapa de Operación: La Etapa de Operación iniciará una vez finalice la Etapa de Inversión y se suscriba el Acta de Recibo de las Inversiones.

SEGUNDA. Las demás cláusulas, secciones y parágrafos del Contrato FNTB 040 de 2016 no han sido objeto de modificación alguna, y por tanto continúan incluyéndose, vigentes y exigibles.

En constancia se firmó en la ciudad de Bogotá D.C., en dos (2) ejemplares del mismo tenor el 14 de marzo de 2017.

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

JUAN PABLO BARRERA ULLOA  
SERVINCLUIDOS LIMITADA

Tel: (1) 227 55 00

Calle 28 No. 13a-24 Edificio Museo del Parque Pío Pí  
Bogotá D.C. - Colombia  
www.fonatur.com.co  
Página 2 de 2



133




**OTROS No. 3 CONTRATO FNTE No. 040 DE 2016**  
ENTRE LA FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR - FIDUCOLDEX S.A. VICEERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO - FONDO NACIONAL DE TURISMO - FONTUR Y SERVINCLUIDOS LTDA.

**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, por los asuntos del Patrimonio Autónomo FONDO NACIONAL DE TURISMO - FONTUR, con NIT 900.649.1199, con domicilio a través de contrato de fiducia mercantil No. 137 del 28 de agosto de 2013 y por tanto, comprometiéndose única y exclusivamente al objeto fiduciario, quien en adelante se denominará "FONTUR" y por la otra parte, **JUAN PABLO BARRERA ULLOA**, identificado con Cédula de ciudadanía No. 79.451.963 expedida en Bogotá D.C., como Representante legal Suplente de SERVINCLUIDOS LTDA, con NIT 800.230.5468, que para todos los efectos se denominará al "Arrendatario", hemos acordado celebrar el presente Otros No.3, el cual se regirá por las normas colombianas legales vigentes, efectuadas las siguientes:

**CONSIDERACIONES**

**PRIMERA.** Que mediante escritura pública número cero trescientos cuarenta y cinco (0345) de fecha once (11) de abril de 2016 otorgada por la Notaría Única de San Andrés Isla, las partes suscribieron el contrato de arrendamiento FNTE-040-2016, cuyo objeto es "Renovar el Contrato de arrendamiento del establecimiento de comercio denominado Hotel Maryland ubicado en la Isla de San Andrés y el inmueble donde funciona, con todas las instalaciones que integran la entidad económica productiva", en adelante el "Contrato".

**SEGUNDA.** Que de acuerdo con el numeral 2.5 del Capítulo II del Contrato denominado "Valor del Contrato", su valor es indeterminado para determinable, aproximadamente en la suma de SIETE MIL OCHENTA Y CUATRO MILLONES DE PESOS (\$7.084.000.000) de enero de 2016.

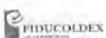
**TERCERA.** Que de acuerdo con el numeral 2.6 del Capítulo II del Contrato denominado "Plazo del Contrato", las cláusulas y condiciones del Contrato comenzaron a regir a partir de su suscripción, acordando un plazo total de ejecución de veinte (20) años, desde el once (11) de abril de 2016 hasta el once (11) de abril de 2036.

**CUARTA.** Que mediante el Otros No. 1 al Contrato, se prorrogó el plazo inicial de la etapa de Pre-inversión a once (11) meses, contados a partir del día siguiente a la suscripción del Contrato.

**QUINTA.** Que mediante el Otros No. 2 al Contrato, se amplió el plazo de la etapa de Pre-inversión a dieciocho (17) meses, teniendo en cuenta que a la fecha de inscripción del mismo, la Secretaría de Planeación de San Andrés Isla no había concedido que la licencia de construcción en la modalidad de reforzamiento estructural para llevar a cabo las inversiones correspondientes objeto del Plan de Inversiones a que hace referencia el numeral 3.2 del Capítulo III del Contrato.

**SESTA.** Que la Gerente Bienes de FONTUR mediante comunicación de nueve (9) de marzo de 2018, solicitó modificar el literal ii) de la cláusula 3.5 ETAPAS DE EJECUCIÓN CONTRACTUAL del contrato

CALLE 28 N° 134 - 24 Edificio Anexo del Palacio Presidencial - Bogotá D.C.  
FONTOUR S.A. - FONTOUR S.A. - FONTOUR S.A.  
SERVINCLUIDOS LTDA. - SERVINCLUIDOS LTDA. - SERVINCLUIDOS LTDA.




**OTROS No. 3 CONTRATO FNTE No. 040 DE 2016**  
ENTRE LA FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR - FIDUCOLDEX S.A. VICEERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO - FONDO NACIONAL DE TURISMO - FONTUR Y SERVINCLUIDOS LTDA.

FNTE-040-2016, en el sentido de ampliar el plazo para la etapa de Inversión, de seis (6) meses a dieciocho (18) meses, en atención a que el Arrendatario, involucró la necesidad de ampliar el mayor alcance del proyecto de intervención, de conformidad con los resultados de los estudios patológicos y de vulnerabilidad sísmica practicados en el Hotel Maryland.

**SÉPTIMA.** Que respecto al canon de arrendamiento, el Contrato prevé en el numeral 4.1 del Capítulo IV que "Para la Etapa de Inversión, y mientras el Hotel no se encuentre operando, no existirá canon de arrendamiento. Esta condición no podrá exceder bajo ninguna circunstancia un plazo de seis (6) meses. De superarse este plazo, el Arrendatario pagará el canon establecido para la Etapa de Operación". Teniendo en cuenta lo anterior y no obstante las partes han acordado ampliar la duración de la Etapa de Inversión de seis (6) a dieciocho (18) meses para la ejecución del Plan de Inversiones, el Arrendatario tendrá que pagar a favor de FONTUR el canon establecido para la Etapa de Operación, a partir del séptimo mes de la Etapa de Inversión.

**OCTAVA.** Que estando vigente el Contrato, y de acuerdo con las consideraciones anteriores, se hace necesario modificar los numerales 3.4 y 3.5 del Capítulo III del Contrato.

**Efectuadas las anteriores consideraciones las partes acuerdan las siguientes CLÁUSULAS:**

**PRIMERA.** Modificar el numeral 3.4 "Cronograma de Inversiones", del Capítulo III del Contrato "Plan de Inversiones", el cual quedará así:

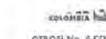
"...3.4. Cronograma de Inversiones  
Sin perjuicio de lo establecido en el Parágrafo 3 del Numeral 3.2 y en el Numeral 11.1.D del presente Contrato, las inversiones aquí acordadas tendrán una duración de hasta **dieciocho (18) meses**, contados a partir del inicio de la etapa de inversiones, previa aprobación del plan de inversiones por parte de FONTUR. Durante este plazo, el Arrendatario hará las inversiones previstas en el plan de inversiones presentado a FONTUR y aprobado de conformidad con lo descrito en el Numeral 3.2 del presente Contrato. Durante el período que dura la etapa de inversiones no habrá lugar al pago de canon de arrendamiento de conformidad con lo establecido en el artículo 4.1 siguiente."

**SEGUNDA.** Modificar en el literal i) del numeral 3.5 del Capítulo III del Contrato "Alcance de las Inversiones o Ejecutar - Plan de Inversiones", el cual quedará así:

"...3.5. Etapas de Ejecución Contractual  
Sin perjuicio de lo establecido en el Parágrafo 3 del Numeral 3.2 y en el Numeral 11.1.D del presente Contrato, el Contrato se ejecutará en tres (3) Etapas identificadas y denominadas:

i) Etapa de Pre-inversión: Tendrá una duración máxima de dieciocho (17) Meses, término

CALLE 28 N° 134 - 24 Edificio Anexo del Palacio Presidencial - Bogotá D.C.  
FONTOUR S.A. - FONTOUR S.A. - FONTOUR S.A.  
SERVINCLUIDOS LTDA. - SERVINCLUIDOS LTDA. - SERVINCLUIDOS LTDA.




**OTROS No. 4 CONTRATO FNTE No. 040 DE 2016 ENTRE LA FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR - FIDUCOLDEX S.A. VICEERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO - FONDO NACIONAL DE TURISMO - FONTUR Y SERVINCLUIDOS LTDA.**

**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, por los asuntos del Patrimonio Autónomo FONDO NACIONAL DE TURISMO - FONTUR, con NIT 900.649.1199, con domicilio a través de contrato de fiducia mercantil No. 137 del 28 de agosto de 2013 y por tanto, comprometiéndose única y exclusivamente al objeto fiduciario, quien en adelante se denominará "FONTUR" y por la otra parte, **JUAN PABLO BARRERA ULLOA**, identificado con Cédula de ciudadanía No. 79.451.963 expedida en Bogotá D.C., como Representante legal Suplente de SERVINCLUIDOS LTDA, con NIT 800.230.5468, que para todos los efectos se denominará al "Arrendatario", hemos acordado celebrar el presente Otros No.4, el cual se regirá por las normas colombianas legales vigentes, efectuadas las siguientes:

**CONSIDERACIONES**

**PRIMERA.** Que mediante escritura pública número cero trescientos cuarenta y cinco (0345) de fecha once (11) de abril de 2016 otorgada por la Notaría Única de San Andrés Isla, las partes suscribieron el contrato de arrendamiento FNTE-040-2016, cuyo objeto es "Renovar el Contrato de arrendamiento del establecimiento de comercio denominado Hotel Maryland ubicado en la Isla de San Andrés y el inmueble donde funciona, con todas las instalaciones que integran la entidad económica productiva", en adelante el "Contrato".

**SEGUNDA.** Que de acuerdo con el numeral 2.5 del Capítulo II del Contrato denominado "Valor del Contrato", su valor es indeterminado para determinable, aproximadamente en la suma de SIETE MIL OCHENTA Y CUATRO MILLONES DE PESOS (\$7.084.000.000) de enero de 2016.

**TERCERA.** Que de acuerdo con el numeral 2.6 del Capítulo II del Contrato denominado "Plazo del Contrato", las cláusulas y condiciones del Contrato comenzaron a regir a partir de su suscripción, acordando un plazo total de ejecución de veinte (20) años, desde el once (11) de abril de 2016 hasta el once (11) de abril de 2036.

**CUARTA.** Que de acuerdo con el numeral 3.2 del Capítulo III del Contrato denominado "Plan de Inversiones", el Arrendatario realizó inversiones en el Hotel Maryland hasta por una suma de SEIS MIL QUARENTA Y CINCO MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL PESOS (\$6.550.949.000) de enero de 2016, tal como en el Parágrafo 3 de este mismo literal; se señaló que en el caso que las inversiones se realizarán en un porcentaje superior al 20% del valor anual indicado, a cargo de arrendatario con reparaciones estructurales, las partes procedieron a renegociar el contrato.

**QUINTA.** Que mediante el Otros No. 1 al Contrato, se prorrogó el plazo inicial de la etapa de Pre-inversión a once (11) meses, contados a partir del día siguiente a la suscripción del Contrato.

**SESTA.** Que mediante el Otros No. 2 al Contrato, se amplió el plazo de la etapa de Pre-inversión a dieciocho (17) meses, teniendo en cuenta que a la fecha de inscripción del mismo, la Secretaría de Planeación de San Andrés Isla, no había concedido que la licencia de construcción en la modalidad de

CALLE 28 N° 134 - 24 Edificio Anexo del Palacio Presidencial - Bogotá D.C. - Colombia  
FONTOUR S.A. - FONTOUR S.A. - FONTOUR S.A.  
SERVINCLUIDOS LTDA. - SERVINCLUIDOS LTDA. - SERVINCLUIDOS LTDA.




**OTROS No. 3 CONTRATO FNTE No. 040 DE 2016 ENTRE LA FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR - FIDUCOLDEX S.A. VICEERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO - FONDO NACIONAL DE TURISMO - FONTUR Y SERVINCLUIDOS LTDA.**

reparaciones estructurales para llevar a cabo las inversiones correspondientes objeto del Plan de Inversiones a que hace referencia el numeral 3.2 del Capítulo III del Contrato.

**SÉPTIMA.** Que mediante el Otros No. 3 al Contrato, se prorrogó el plazo inicial de la etapa de Inversión a dieciocho (18) meses, contados a partir de la finalización de la etapa de pre-inversión.

**OCTAVA.** Que mediante la Resolución Número 004193 de fecha diecisiete (17) de septiembre de 2017, modificada el día veintinueve (29) de septiembre de mismo año, la Secretaría de Planeación de San Andrés Isla concedió la licencia de construcción en la modalidad de reforzamiento estructural del Hotel Maryland.

**NOVENA.** Que el Gerente Bienes, en su condición de supervisor del Contrato suscrita con la Dirección Jurídica de FONTUR, modificó el monto del Plan de Inversiones y prorrogó la etapa de Inversión del presente Contrato, de acuerdo con las siguientes consideraciones:

- a) Los resultados del estudio de patología y vulnerabilidad sísmica, practicados en el Hotel Maryland, evidenciaron, que el concreto en algunas zonas de la edificación ya no tiene capacidad y el acero está sujeta a corrosión por acciones externas, así mismo se observaron deterioros estructurales con alto grado de corrosión en su acero de refuerzo, determinando que la edificación no se encuentra en estado de necesaria demolición, por lo tanto se concluye que se deben realizar intervenciones al Hotel, con el fin que las refuerzos realizados en los elementos que conforman la estructura sean menores a las realizadas, previendo, entre otras, actividades de: i) demolición, ii) reconstrucción de voladizos, iii) reforzamientos de columnas y vigas, iv) demolición total y reconstrucción de la terraza del ático que completa la piscina.
- b) Que mediante comunicación con radicado E-2017-43395, el Arrendatario presentó un nuevo plan de inversiones de acuerdo a las necesidades derivadas del estudio de patología y de vulnerabilidad sísmica realizado en el Hotel Maryland, del cual FONTUR reconoció por concepto de reforzamiento estructural un incremento respecto del Plan de Inversiones inicialmente pactado, equivalente a la suma de SEISCIENTOS DIECISETE MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y SEIS PESOS (\$7.17.048.994) de enero de 2016. El nuevo plan de inversiones se levantó en varias etapas de trabajo conjuntas, motivo por el cual dentro del nuevo valor del plan de inversiones se señaló por parte del Gerente de Bienes de FONTUR, que la citada adición será incluida dentro del ítem denominado "Estructura". Cabe anotar, que la suma señalada en la presente consideración, no supera en nada del veinte por ciento (20%) del valor de las inversiones previstas para el Plan de Inversiones, a cargo de arrendatario por reparaciones estructurales, hasta por la cual no se dio lugar a la renegociación del contrato de arrendamiento en las condiciones previstas en el Parágrafo 3 de la cláusula 3.2.
- c) Que mediante las comunicaciones GB 1219 2017 y GB 5704 2017, el Gerente de Bienes, en su calidad de Supervisor del Contrato, revisó el nuevo plan de inversiones propuesto por el Arrendatario a efectos de establecer de manera conjunta el nuevo valor del plan de inversiones.

CALLE 28 N° 134 - 24 Edificio Anexo del Palacio Presidencial - Bogotá D.C. - Colombia  
FONTOUR S.A. - FONTOUR S.A. - FONTOUR S.A.  
SERVINCLUIDOS LTDA. - SERVINCLUIDOS LTDA. - SERVINCLUIDOS LTDA.

**DNE** DIRECCIÓN NACIONAL DE ESTUPEFACIENTES EN LIQUIDACIÓN

**PROSPERIDAD PARA TODOS**

**DECISION PARA ADMINISTRAR EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No 008 de 2003 DEL ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO HOTEL INTERNACIONAL SUNRISE BEACH, CELEBRADO ENTRE LA DIRECCION NACIONAL DE ESTUPEFACIENTES EN LIQUIDACION Y LA UNION TEMPORAL, HOTEL 127 AVENIDA S.A. Y HOTEL 127A LTDA 19 DE FEBRERO DE 2003**

**CEDEENTE: DNE EN LIQUIDACION**  
**RIT: 800.191.119.0**

**CESIONARIO: FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR S.A. - FIDUCOLDEX** inscrita como vocera del Patrimonio Autónomo FONDO NACIONAL DE TURISMO - FONTUR

**RIT: 890.045.119.0**

Página 8 de 18

Entre las sujeciones a saber, DIRECCION NACIONAL DE ESTUPEFACIENTES EN LIQUIDACION, representada en este acto por MARIA MERCEDES PERRY FERREIRA, identificada con cédula de ciudadanía No 20.902.555 de San Juan de Rio seco, Cundinamarca, en calidad de Representante legal de la, según poder general con representación otorgado mediante escritura pública 1777 del 7 de octubre de 2011 de la Notaria 28 de Bogotá, por FIDUCIARIA LA PREVISORA S.A. otorgado con el Liquidador, conforme se establece en el Decreto 1183 del 02 de septiembre de 2011, adicionado y modificado por los Decretos 4588 del 02 de diciembre de 2011, 319 del 09 de febrero de 2012, 1430 del 29 de junio de 2012 y 2177 del 01 de octubre de 2013 y que en adelante se denominará LA CEDEENTE y por la otra MARIO FEDERICO PINEDO MENDEZ, identificado en Bogotá D.C. identificada con cédula de ciudadanía No. 79.505.702 expedida en Bogotá D.C. actuando en su calidad de representante legal única y exclusiva del de la FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR S.A. - FIDUCOLDEX para efectos de llevar la vocería y representación del Patrimonio Autónomo FONDO NACIONAL DE TURISMO - FONTUR con NIT 900.899.119-9 constituido a través de contrato de fecho mercantil No 137 del 28 de agosto de 2013 y por tanto denominada única y exclusivamente el patrimonio del citado fondo como patrimonio autónomo que en adelante se denominará simplemente EL CESIONARIO herencia acordada celebrar el presente contrato, previas las siguientes:

**CONSIDERACIONES**

**1. MEDIDA CAUTELAR** Que la Unidad Nacional de Fideicomisarios (Unidad de Derecho de Dominio y Control de Levante de Activo de la Fiscalía General de la Nación, dentro del Ruedo 039 E-11, ordenó mediante resolución del 24 de noviembre de 1988, nitros de materia recaída a raíz de la extinción del derecho de dominio sobre diferentes bienes, disponiendo el embargo, secuestro y consecución a disposición del poder judicial, entre otros, de los siguientes establecimientos de comercio junto con los bienes e elementos, los cuales conforman una unidad económica al Establecimiento de Comercio HOTEL INTERNACIONAL SUNRISE BEACH DE SAN ANDRÉS con matrícula mercantil 3872 de la Cámara de Comercio de San Andrés, ubicada en la Avenida Naval No 4 - 160 de San Andrés (Isl. ), b) Establecimiento de Comercio Lobby San Park Point, con matrícula mercantil 00024006 a) Establecimiento de Comercio Blue Beach, con matrícula mercantil 00024007 a) Establecimiento de Comercio Marina del Sur View, con matrícula mercantil 00024008 a) Establecimiento de Comercio Gavilán y Plaza Nueva Príncipe Bas, con matrícula mercantil 00024910 b) Taberna Mielon Kola, con matrícula mercantil 00024911 a) Granero San Juan y Spa, con matrícula mercantil 00024912 b) Restaurante Héritage, con matrícula mercantil 00024913 a) Restaurante Paradise, con matrícula mercantil 00024914

**2. BIENES Y ELEMENTOS DEL ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO** El establecimiento de comercio HOTEL INTERNACIONAL SUNRISE BEACH DE SAN ANDRÉS, que se encuentra en edificación propia con matrícula inmobiliaria 450 - 0017981, de ciento veintinueve (129) habitaciones, piscina de aguas calientes entre el mar, patios de recreo, salón, playa exclusiva, cancha de tenis y voleibol Playa gimnasio, spa, sauna, bar, antazo, lavandería y depósitos náuticos, junto con suntuaria y otros (62) apartamentos propios, así: Nos. B3 - 101 M.I. 450-17981, 102 M.I. 450-17902,

La sociedad involucrada 450-0017981 en materia de liquidación por la Dirección Nacional de Estupefiantes en Liquidación y el centro de atención en la oficina de registro de instrumentos públicos.

Calle 53 No. 11 - 27 Bogotá D.C., Colombia Teléfono: 497 20 86 - FAX: 626 94 31  
www.dne.gov.co

**DNE** DIRECCIÓN NACIONAL DE ESTUPEFACIENTES EN LIQUIDACIÓN

**PROSPERIDAD PARA TODOS**

**DECISION PARA ADMINISTRAR EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No 008 de 2003 DEL ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO HOTEL INTERNACIONAL SUNRISE BEACH, CELEBRADO ENTRE LA DIRECCION NACIONAL DE ESTUPEFACIENTES EN LIQUIDACION Y LA UNION TEMPORAL, HOTEL 127 AVENIDA S.A. Y HOTEL 127A LTDA 19 DE FEBRERO DE 2003**

**CEDEENTE: DNE EN LIQUIDACION**  
**RIT: 800.191.119.0**

**CELESTARIO: FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR S.A. - FIDUCOLDEX** inscrita como vocera del Patrimonio Autónomo FONDO NACIONAL DE TURISMO - FONTUR

**RIT: 890.045.119.0**

Página 9 de 18

100 M.I. 450-17953, 201 M.I. 450-17954, 202 M.I. 450-17955, 203 M.I. 450-17956, 204 M.I. 450-17957, 205 M.I. 450-17958, 206 M.I. 450-17959, 207 M.I. 450-17960, 208 M.I. 450-17961, 209 M.I. 450-17962, 210 M.I. 450-17963, 211 M.I. 450-17964, 212 M.I. 450-17965, 213 M.I. 450-17966, 214 M.I. 450-17967, 215 M.I. 450-17968, 216 M.I. 450-17969, 217 M.I. 450-17970, 218 M.I. 450-17971, 219 M.I. 450-17972, 220 M.I. 450-17973, 221 M.I. 450-17974, 222 M.I. 450-17975, 223 M.I. 450-17976, 224 M.I. 450-17977, 225 M.I. 450-17978, 226 M.I. 450-17979, 227 M.I. 450-17980, 228 M.I. 450-17981, 229 M.I. 450-17982, 230 M.I. 450-17983, 231 M.I. 450-17984, 232 M.I. 450-17985, 233 M.I. 450-17986, 234 M.I. 450-17987, 235 M.I. 450-17988, 236 M.I. 450-17989, 237 M.I. 450-17990, 238 M.I. 450-17991, 239 M.I. 450-17992, 240 M.I. 450-17993, 241 M.I. 450-17994, 242 M.I. 450-17995, 243 M.I. 450-17996, 244 M.I. 450-17997, 245 M.I. 450-17998, 246 M.I. 450-17999, 247 M.I. 450-18000, 248 M.I. 450-18001, 249 M.I. 450-18002, 250 M.I. 450-18003, 251 M.I. 450-18004, 252 M.I. 450-18005, 253 M.I. 450-18006, 254 M.I. 450-18007, 255 M.I. 450-18008, 256 M.I. 450-18009, 257 M.I. 450-18010, 258 M.I. 450-18011, 259 M.I. 450-18012, 260 M.I. 450-18013, 261 M.I. 450-18014, 262 M.I. 450-18015, 263 M.I. 450-18016, 264 M.I. 450-18017, 265 M.I. 450-18018, 266 M.I. 450-18019, 267 M.I. 450-18020, 268 M.I. 450-18021, 269 M.I. 450-18022, 270 M.I. 450-18023, 271 M.I. 450-18024, 272 M.I. 450-18025, 273 M.I. 450-18026, 274 M.I. 450-18027, 275 M.I. 450-18028, 276 M.I. 450-18029, 277 M.I. 450-18030, 278 M.I. 450-18031, 279 M.I. 450-18032, 280 M.I. 450-18033, 281 M.I. 450-18034, 282 M.I. 450-18035, 283 M.I. 450-18036, 284 M.I. 450-18037, 285 M.I. 450-18038, 286 M.I. 450-18039, 287 M.I. 450-18040, 288 M.I. 450-18041, 289 M.I. 450-18042, 290 M.I. 450-18043, 291 M.I. 450-18044, 292 M.I. 450-18045, 293 M.I. 450-18046, 294 M.I. 450-18047, 295 M.I. 450-18048, 296 M.I. 450-18049, 297 M.I. 450-18050, 298 M.I. 450-18051, 299 M.I. 450-18052, 300 M.I. 450-18053, 301 M.I. 450-18054, 302 M.I. 450-18055, 303 M.I. 450-18056, 304 M.I. 450-18057, 305 M.I. 450-18058, 306 M.I. 450-18059, 307 M.I. 450-18060, 308 M.I. 450-18061, 309 M.I. 450-18062, 310 M.I. 450-18063, 311 M.I. 450-18064, 312 M.I. 450-18065, 313 M.I. 450-18066, 314 M.I. 450-18067, 315 M.I. 450-18068, 316 M.I. 450-18069, 317 M.I. 450-18070, 318 M.I. 450-18071, 319 M.I. 450-18072, 320 M.I. 450-18073, 321 M.I. 450-18074, 322 M.I. 450-18075, 323 M.I. 450-18076, 324 M.I. 450-18077, 325 M.I. 450-18078, 326 M.I. 450-18079, 327 M.I. 450-18080, 328 M.I. 450-18081, 329 M.I. 450-18082, 330 M.I. 450-18083, 331 M.I. 450-18084, 332 M.I. 450-18085, 333 M.I. 450-18086, 334 M.I. 450-18087, 335 M.I. 450-18088, 336 M.I. 450-18089, 337 M.I. 450-18090, 338 M.I. 450-18091, 339 M.I. 450-18092, 340 M.I. 450-18093, 341 M.I. 450-18094, 342 M.I. 450-18095, 343 M.I. 450-18096, 344 M.I. 450-18097, 345 M.I. 450-18098, 346 M.I. 450-18099, 347 M.I. 450-18100, 348 M.I. 450-18101, 349 M.I. 450-18102, 350 M.I. 450-18103, 351 M.I. 450-18104, 352 M.I. 450-18105, 353 M.I. 450-18106, 354 M.I. 450-18107, 355 M.I. 450-18108, 356 M.I. 450-18109, 357 M.I. 450-18110, 358 M.I. 450-18111, 359 M.I. 450-18112, 360 M.I. 450-18113, 361 M.I. 450-18114, 362 M.I. 450-18115, 363 M.I. 450-18116, 364 M.I. 450-18117, 365 M.I. 450-18118, 366 M.I. 450-18119, 367 M.I. 450-18120, 368 M.I. 450-18121, 369 M.I. 450-18122, 370 M.I. 450-18123, 371 M.I. 450-18124, 372 M.I. 450-18125, 373 M.I. 450-18126, 374 M.I. 450-18127, 375 M.I. 450-18128, 376 M.I. 450-18129, 377 M.I. 450-18130, 378 M.I. 450-18131, 379 M.I. 450-18132, 380 M.I. 450-18133, 381 M.I. 450-18134, 382 M.I. 450-18135, 383 M.I. 450-18136, 384 M.I. 450-18137, 385 M.I. 450-18138, 386 M.I. 450-18139, 387 M.I. 450-18140, 388 M.I. 450-18141, 389 M.I. 450-18142, 390 M.I. 450-18143, 391 M.I. 450-18144, 392 M.I. 450-18145, 393 M.I. 450-18146, 394 M.I. 450-18147, 395 M.I. 450-18148, 396 M.I. 450-18149, 397 M.I. 450-18150, 398 M.I. 450-18151, 399 M.I. 450-18152, 400 M.I. 450-18153, 401 M.I. 450-18154, 402 M.I. 450-18155, 403 M.I. 450-18156, 404 M.I. 450-18157, 405 M.I. 450-18158, 406 M.I. 450-18159, 407 M.I. 450-18160, 408 M.I. 450-18161, 409 M.I. 450-18162, 410 M.I. 450-18163, 411 M.I. 450-18164, 412 M.I. 450-18165, 413 M.I. 450-18166, 414 M.I. 450-18167, 415 M.I. 450-18168, 416 M.I. 450-18169, 417 M.I. 450-18170, 418 M.I. 450-18171, 419 M.I. 450-18172, 420 M.I. 450-18173, 421 M.I. 450-18174, 422 M.I. 450-18175, 423 M.I. 450-18176, 424 M.I. 450-18177, 425 M.I. 450-18178, 426 M.I. 450-18179, 427 M.I. 450-18180, 428 M.I. 450-18181, 429 M.I. 450-18182, 430 M.I. 450-18183, 431 M.I. 450-18184, 432 M.I. 450-18185, 433 M.I. 450-18186, 434 M.I. 450-18187, 435 M.I. 450-18188, 436 M.I. 450-18189, 437 M.I. 450-18190, 438 M.I. 450-18191, 439 M.I. 450-18192, 440 M.I. 450-18193, 441 M.I. 450-18194, 442 M.I. 450-18195, 443 M.I. 450-18196, 444 M.I. 450-18197, 445 M.I. 450-18198, 446 M.I. 450-18199, 447 M.I. 450-18200, 448 M.I. 450-18201, 449 M.I. 450-18202, 450 M.I. 450-18203, 451 M.I. 450-18204, 452 M.I. 450-18205, 453 M.I. 450-18206, 454 M.I. 450-18207, 455 M.I. 450-18208, 456 M.I. 450-18209, 457 M.I. 450-18210, 458 M.I. 450-18211, 459 M.I. 450-18212, 460 M.I. 450-18213, 461 M.I. 450-18214, 462 M.I. 450-18215, 463 M.I. 450-18216, 464 M.I. 450-18217, 465 M.I. 450-18218, 466 M.I. 450-18219, 467 M.I. 450-18220, 468 M.I. 450-18221, 469 M.I. 450-18222, 470 M.I. 450-18223, 471 M.I. 450-18224, 472 M.I. 450-18225, 473 M.I. 450-18226, 474 M.I. 450-18227, 475 M.I. 450-18228, 476 M.I. 450-18229, 477 M.I. 450-18230, 478 M.I. 450-18231, 479 M.I. 450-18232, 480 M.I. 450-18233, 481 M.I. 450-18234, 482 M.I. 450-18235, 483 M.I. 450-18236, 484 M.I. 450-18237, 485 M.I. 450-18238, 486 M.I. 450-18239, 487 M.I. 450-18240, 488 M.I. 450-18241, 489 M.I. 450-18242, 490 M.I. 450-18243, 491 M.I. 450-18244, 492 M.I. 450-18245, 493 M.I. 450-18246, 494 M.I. 450-18247, 495 M.I. 450-18248, 496 M.I. 450-18249, 497 M.I. 450-18250, 498 M.I. 450-18251, 499 M.I. 450-18252, 500 M.I. 450-18253, 501 M.I. 450-18254, 502 M.I. 450-18255, 503 M.I. 450-18256, 504 M.I. 450-18257, 505 M.I. 450-18258, 506 M.I. 450-18259, 507 M.I. 450-18260, 508 M.I. 450-18261, 509 M.I. 450-18262, 510 M.I. 450-18263, 511 M.I. 450-18264, 512 M.I. 450-18265, 513 M.I. 450-18266, 514 M.I. 450-18267, 515 M.I. 450-18268, 516 M.I. 450-18269, 517 M.I. 450-18270, 518 M.I. 450-18271, 519 M.I. 450-18272, 520 M.I. 450-18273, 521 M.I. 450-18274, 522 M.I. 450-18275, 523 M.I. 450-18276, 524 M.I. 450-18277, 525 M.I. 450-18278, 526 M.I. 450-18279, 527 M.I. 450-18280, 528 M.I. 450-18281, 529 M.I. 450-18282, 530 M.I. 450-18283, 531 M.I. 450-18284, 532 M.I. 450-18285, 533 M.I. 450-18286, 534 M.I. 450-18287, 535 M.I. 450-18288, 536 M.I. 450-18289, 537 M.I. 450-18290, 538 M.I. 450-18291, 539 M.I. 450-18292, 540 M.I. 450-18293, 541 M.I. 450-18294, 542 M.I. 450-18295, 543 M.I. 450-18296, 544 M.I. 450-18297, 545 M.I. 450-18298, 546 M.I. 450-18299, 547 M.I. 450-18300, 548 M.I. 450-18301, 549 M.I. 450-18302, 550 M.I. 450-18303, 551 M.I. 450-18304, 552 M.I. 450-18305, 553 M.I. 450-18306, 554 M.I. 450-18307, 555 M.I. 450-18308, 556 M.I. 450-18309, 557 M.I. 450-18310, 558 M.I. 450-18311, 559 M.I. 450-18312, 560 M.I. 450-18313, 561 M.I. 450-18314, 562 M.I. 450-18315, 563 M.I. 450-18316, 564 M.I. 450-18317, 565 M.I. 450-18318, 566 M.I. 450-18319, 567 M.I. 450-18320, 568 M.I. 450-18321, 569 M.I. 450-18322, 570 M.I. 450-18323, 571 M.I. 450-18324, 572 M.I. 450-18325, 573 M.I. 450-18326, 574 M.I. 450-18327, 575 M.I. 450-18328, 576 M.I. 450-18329, 577 M.I. 450-18330, 578 M.I. 450-18331, 579 M.I. 450-18332, 580 M.I. 450-18333, 581 M.I. 450-18334, 582 M.I. 450-18335, 583 M.I. 450-18336, 584 M.I. 450-18337, 585 M.I. 450-18338, 586 M.I. 450-18339, 587 M.I. 450-18340, 588 M.I. 450-18341, 589 M.I. 450-18342, 590 M.I. 450-18343, 591 M.I. 450-18344, 592 M.I. 450-18345, 593 M.I. 450-18346, 594 M.I. 450-18347, 595 M.I. 450-18348, 596 M.I. 450-18349, 597 M.I. 450-18350, 598 M.I. 450-18351, 599 M.I. 450-18352, 600 M.I. 450-18353, 601 M.I. 450-18354, 602 M.I. 450-18355, 603 M.I. 450-18356, 604 M.I. 450-18357, 605 M.I. 450-18358, 606 M.I. 450-18359, 607 M.I. 450-18360, 608 M.I. 450-18361, 609 M.I. 450-18362, 610 M.I. 450-18363, 611 M.I. 450-18364, 612 M.I. 450-18365, 613 M.I. 450-18366, 614 M.I. 450-18367, 615 M.I. 450-18368, 616 M.I. 450-18369, 617 M.I. 450-18370, 618 M.I. 450-18371, 619 M.I. 450-18372, 620 M.I. 450-18373, 621 M.I. 450-18374, 622 M.I. 450-18375, 623 M.I. 450-18376, 624 M.I. 450-18377, 625 M.I. 450-18378, 626 M.I. 450-18379, 627 M.I. 450-18380, 628 M.I. 450-18381, 629 M.I. 450-18382, 630 M.I. 450-18383, 631 M.I. 450-18384, 632 M.I. 450-18385, 633 M.I. 450-18386, 634 M.I. 450-18387, 635 M.I. 450-18388, 636 M.I. 450-18389, 637 M.I. 450-18390, 638 M.I. 450-18391, 639 M.I. 450-18392, 640 M.I. 450-18393, 641 M.I. 450-18394, 642 M.I. 450-18395, 643 M.I. 450-18396, 644 M.I. 450-18397, 645 M.I. 450-18398, 646 M.I. 450-18399, 647 M.I. 450-18400, 648 M.I. 450-18401, 649 M.I. 450-18402, 650 M.I. 450-18403, 651 M.I. 450-18404, 652 M.I. 450-18405, 653 M.I. 450-18406, 654 M.I. 450-18407, 655 M.I. 450-18408, 656 M.I. 450-18409, 657 M.I. 450-18410, 658 M.I. 450-18411, 659 M.I. 450-18412, 660 M.I. 450-18413, 661 M.I. 450-18414, 662 M.I. 450-18415, 663 M.I. 450-18416, 664 M.I. 450-18417, 665 M.I. 450-18418, 666 M.I. 450-18419, 667 M.I. 450-18420, 668 M.I. 450-18421, 669 M.I. 450-18422, 670 M.I. 450-18423, 671 M.I. 450-18424, 672 M.I. 450-18425, 673 M.I. 450-18426, 674 M.I. 450-18427, 675 M.I. 450-18428, 676 M.I. 450-18429, 677 M.I. 450-18430, 678 M.I. 450-18431, 679 M.I. 450-18432, 680 M.I. 450-18433, 681 M.I. 450-18434, 682 M.I. 450-18435, 683 M.I. 450-18436, 684 M.I. 450-18437, 685 M.I. 450-18438, 686 M.I. 450-18439, 687 M.I. 450-18440, 688 M.I. 450-18441, 689 M.I. 450-18442, 690 M.I. 450-18443, 691 M.I. 450-18444, 692 M.I. 450-18445, 693 M.I. 450-18446, 694 M.I. 450-18447, 695 M.I. 450-18448, 696 M.I. 450-18449, 697 M.I. 450-18450, 698 M.I. 450-18451, 699 M.I. 450-18452, 700 M.I. 450-18453, 701 M.I. 450-18454, 702 M.I. 450-18455, 703 M.I. 450-18456, 704 M.I. 450-18457, 705 M.I. 450-18458, 706 M.I. 450-18459, 707 M.I. 450-18460, 708 M.I. 450-18461, 709 M.I. 450-18462, 710 M.I. 450-18463, 711 M.I. 450-18464, 712 M.I. 450-18465, 713 M.I. 450-18466, 714 M.I. 450-18467, 715 M.I. 450-18468, 716 M.I. 450-18469, 717 M.I. 450-18470, 718 M.I. 450-18471, 719 M.I. 450-18472, 720 M.I. 450-18473, 721 M.I. 450-18474, 722 M.I. 450-18475, 723 M.I. 450-18476, 724 M.I. 450-18477, 725 M.I. 450-18478, 726 M.I. 450-18479, 727 M.I. 450-18480, 728 M.I. 450-18481, 729 M.I. 450-18482, 730 M.I. 450-18483, 731 M.I. 450-18484, 732 M.I. 450-18485, 733 M.I. 450-18486, 734 M.I. 450-18487, 735 M.I. 450-18488, 736 M.I. 450-18489, 737 M.I. 450-18490, 738 M.I. 450-18491, 739 M.I. 450-18492, 740 M.I. 450-18493, 741 M.I. 450-18494, 742 M.I. 450-18495, 743 M.I. 450-18496, 744 M.I. 450-18497, 745 M.I. 450-18498, 746 M.I. 450-18499, 747 M.I. 450-18500, 748 M.I. 450-18501, 749 M.I. 450-18502, 750 M.I. 450-18503, 751 M.I. 450-18504, 752 M.I. 450-18505, 753 M.I. 450-18506, 754 M.I. 450-18507, 755 M.I. 450-18508, 756 M.I. 450-18509, 757 M.I. 450-18510, 758 M.I. 450-18511, 759 M.I. 450-18512, 760 M.I. 450-18513, 761 M.I. 450-18514, 762 M.I. 450-18515, 763 M.I. 450-18516, 764 M.I. 450-18517, 765 M.I. 450-18518, 766 M.I. 450-18519, 767 M.I. 450-18520, 768 M.I. 450-18521, 769 M.I. 450-18522, 770 M.I. 450-18523, 771 M.I. 450-18524, 772 M.I. 450-18525, 773 M.I. 450-18526, 774 M.I. 450-18527, 775 M.I. 450-18528, 776 M.I. 450-18529, 777 M.I. 450-18530, 778 M.I. 450-

**FONTUR** **EDUCOLDEX**

OTROSÍ No. 4 CONTRATO FNTB No. 040 DE 2016 ENTRE LA FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR - EDUCOLDEX S.A. VICEERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO - FONDO NACIONAL DE TURISMO - FONTUR Y SERVICIADOS LTDA.

...ningún otro descuento adicional a dicha obligación, para de esta manera contar con recursos remanentes que deberán ser trasladados por FONTUR al propietario del Hotel, salvo por el descuento efectuado en el mes de Marzo por concepto de pretrial y por el descuento derivado del pago de más que se realizó en el mes de septiembre de 2017.

**DÉCIMA** Que la Dirección Jurídica de FONTUR emitió concepto en comunicación DJ 7520-18 acerca de la posibilidad de llevar a cabo la modificación referenciada por la Comisión de Bienes del contrato FNTB 040 2016, finalizada en modificación del monto del plan de inversión y la prórroga del período de la etapa de inversión, señalando que es posible dicha modificación, teniendo en cuenta que en su objeto el objeto mismo del contrato de arrendamiento y se permite la inversión de recursos en el refinanciamiento y rehabilitación de la estructura de un bien del Estado, que prestará un servicio turístico en el futuro para lo cual deberá cumplir con la normatividad que está vigente en esta materia, garantizando de esta forma la seguridad de los huéspedes. En consecuencia, si no contrarían las normas de carácter general y tampoco las pactadas entre el Fondo y el Arrendatario, así como no contrarían los elementos esenciales del contrato de arrendamiento, es posible (y/o conveniente), permitir la modificación del monto del plan de inversión y la prórroga del período de la etapa de inversión del contrato de arrendamiento.

**DÉCIMA PRIMERA:** Que estando vigente el Contrato, y la inversión con las consideraciones anteriores, se hace necesario modificar las numerales 3.2, 3.3, del Capítulo III, y los numerales 11.6 y 11.12 del Capítulo XI del Contrato.

**Efectuados las anteriores consideraciones las partes acuerdan las siguientes CLAUSULAS:**

**PRIMERA.** Modificar el primer párrafo del numeral 3.2 del Capítulo III del Contrato "Plan de Inversiones", el cual quedará así:

"1.1.3.2. Plan de Inversiones  
El costo de las inversiones a realizar por el Arrendatario será de hasta **OCHO MIL DOSCIENTOS VEINTICINCO MILLONES OCHOCIENTOS CATORCE MIL CUATROCIENTOS DOCE PESOS (\$8.225.814.412)** de enero de 2016.

1.1.3. Se deja constancia que las demás estipulaciones del numeral 3.2 del contrato no han sido modificadas.

**SEGUNDA.** Modificar los dos primeros párrafos del numeral 3.3 del Capítulo III del Contrato "Financiación de Inversiones", el cual quedará así:

1.1.3.3. Financiación de Inversiones  
Las inversiones de capital previstas en el presente Contrato serán financiadas a través de:  
a) Los recursos iniciales descritos en el Numeral 2.13 del presente Contrato por valor de **NOVECIENTOS CINCE MIL NOVECIENTOS NOVE ENTONES CUARENTA Y TRES MIL CINCO CUARENTA Y NUEVE PESOS** de marzo de 2016. (\$711.943.149) b) La fracción de etapa de Pre Inversión descrita en el Numeral 2.14, de este Contrato y desglosada en el literal e) de la consideración **NOVENA** del presente documento, y **h) hasta SIETE**

Fecha: 11/09/18

**FONTUR** **EDUCOLDEX**

OTROSÍ No. 4 CONTRATO FNTB No. 040 DE 2016 ENTRE LA FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR - EDUCOLDEX S.A. VICEERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO - FONDO NACIONAL DE TURISMO - FONTUR Y SERVICIADOS LTDA.

**MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y OCHO MILLONES QUINIENTOS SETENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS ONCE PESOS (COP. \$7.438.375.711) de 2016** de recursos propios o basados igualmente por el Arrendatario.

**La amortización de los recursos aportados por el Arrendatario, se realizará durante las etapas de Inversión y Operación, así:**

a. Durante la Etapa de Inversión, mientras el Hotel no se encuentre operando y se supere el plazo de seis (6) meses de no existencia de sanon establecida en el Numeral 4.1 del presente Contrato.

b. Durante la Etapa de Operación y hasta la amortización de la totalidad de los recursos realmente aportados por su valor en precios de 2016.

**En ambos casos, la amortización se efectuará descontando del canon de arrendamiento, la suma equivalente a OCHENTA Y UN MILLONES QUINIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL PESOS (\$ 81.579.000) trimestrales de 2016.** Esta suma se ajustará anualmente en los meses de enero de cada año con la inflación del año inmediatamente anterior reportada por el DANE, a la entidad que lo sustituya.

1.1.3. Se deja constancia que las demás estipulaciones del numeral 3.3 del contrato no han sido modificadas.

**TERCERA.** Adicionar un párrafo al numeral 11.6 del Capítulo XI del Contrato "Disposiciones Finales", el cual quedará así:

1.1.11.6. Pago Impuesto Predial  
El Arrendatario tendrá la obligación de realizar las contribuciones por concepto de pago de impuesto predial y valoración en las fechas establecidas, desde la firma del presente Contrato de arrendamiento. Los pagos realizados por este concepto, serán con cargo a FONTUR y se descontarán de la cuota de inversión a pagar, y si esto no fuere posible por no haber recursos en dicho fondo, la disposición de las contribuciones de los siguientes periodos a la fecha de pago del impuesto.

El Arrendatario deberá cooperar e los descuentos en los planes anticipados que firmen la oficina competente del cobro de esta inversión.

**PARÁGRAFO 1. Durante las vigencias correspondientes a la Etapa de Pre-Inversión e Inversión, no podrá descargarse esta obligación de la Contraprestación a que haya lugar, y solamente será atendida con la Cuenta de Inversión cuando existan recursos, salvo por el descuento**

Fecha: 11/09/18

138

**FONTUR** **EDUCOLDEX**

OTROSÍ No. 4 CONTRATO FNTB No. 040 DE 2016 ENTRE LA FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR - EDUCOLDEX S.A. VICEERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO - FONDO NACIONAL DE TURISMO - FONTUR Y SERVICIADOS LTDA.

**efectuado por concepto de pago de pretrial de la Contraprestación causada en el mes de marzo de 2018.**

**CUARTA.** Las partes acuerdan incluir el Plan de Inversiones establecido en el Anexo 1 del presente Otrosí No. 4, como anexo (ii) del Contrato, y el Cronograma de Inversiones establecido en el Anexo 2 del presente Otrosí No. 4 como anexo (iii) del Contrato. Como consecuencia de lo anterior, las partes acuerdan modificar el numeral 11.12 del Capítulo XI del Contrato "Anexos", el cual quedará así:

**11.12. Anexos**  
Son anexos del presente Contrato y hacen parte integral del mismo:  
(i) Anexo de registro de información  
(ii) Plan de Inversiones  
(iii) Cronograma  
(iv) 1.1.

**QUINTA.** las demás cláusulas del Contrato No. FNTB - 040 de 2016, no han sido objeto de modificación alguna, y por tanto continúan inalteradas, vigentes y exigibles.

En consecuencia se firma, en la ciudad de Bogotá D.C., en dos (2) ejemplares del mismo tenor a las 10:00 a.m.

**MANUEL EDUARDO OSORIO LOZANO**  
PATRIMONIO AUTÓNOMO  
FONDO NACIONAL DE TURISMO - FONTUR

**JUAN PABLO BARRERA ULLOA**  
EL ARRENDATARIO

Fecha: 11/09/18

**FONTUR** **EDUCOLDEX**

ANEXO II OTROSÍ No. 4 CONTRATO FNTB No. 040 DE 2016 ENTRE LA FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR - EDUCOLDEX S.A. VICEERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO - FONDO NACIONAL DE TURISMO - FONTUR Y SERVICIADOS LTDA.

De conformidad con la cláusula cuarta del otrosí No. 4 del Contrato FNTB 040 de 2016, hace parte íntegra del mismo el siguiente anexo:

(ii) Plan de Inversiones.

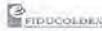
**PLAN DE INVERSIÓN HOTEL MARYLAND**

ITEM	DESCRIPCION	CON CARGO A FONTUR/DECAMERON
1	Préliminares	505.960.389
2	Movimientos de Tierra	53.560.192
3	Cimentación	111.675.344
4	Estructura	2.140.723.827
5	Fachada	146.612.498
6	Cubiertas	196.178.072
7	Instalaciones Hidrosanitarias - Gas	533.947.530
8	Red Contraincendios	105.147.887
9	Instalaciones Eléctricas	777.371.074
10	Comunicaciones	234.000.000
11	Seguridad y Control	15.000.000
12	Audio y Video Ambiental	20.000.000
13	Ventilación Mecánica/Aire Acondicionado	1.180.141.022
14	Equipos Especiales	815.701.007
15	Muros	433.651.491
16	Pisos	759.421.173
17	Cielos Rasos	276.507.873
18	Carpinterías	1.041.070.123
19	Dotación Baños y Cuoimas	312.431.285
20	Señalización	15.200.000
21	Aseo	75.808.554
22	Impermeabilización	206.516.612
23	ASU	1.727.199.022
Valor total Costos Directos + AUI		11.850.975.072
Con Cargo a FONTUR 75%		8.888.231.304
Con Cargo a DECAMERON 25%		2.962.743.768

Fecha: 11/09/18

139

246



ANEXO II OTROSI No. 4 CONTRATO FNTB No. 040 de 2016 ENTRE LA FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR - FIDUCOLDEX S.A. Y/O CIA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO - FONDO NACIONAL DE TURISMO - FONTUR Y SEVINDUCIOS LTDA.

Notas:

1. Valor Base Plan de Inversión: el presupuesto a considerar, con ocasión a las actividades de reforzamiento estructural y a las mayores cantidades, solo contempló los costos directos de construcción del nuevo Plan de Inversión presentado por Sevindicados de acuerdo al presupuesto base 0, lo cual permitió determinar que el Valor Base del Plan de Inversión asciende a la suma de \$11.850.975.072, de los cuales solo el 75% es con cargo a FONTUR, porcentaje que corresponde a la suma de \$8.888.231.304, mientras que el porcentaje restante del 25% es con cargo al Arrendatario, y corresponde a la suma de \$2.962.743.768. Sin embargo, únicamente para efectos del ejercicio de la supervisión de la inversión de los montos arriba indicados por parte de FONTUR, el valor a revisar por parte de FONTUR es de \$11.850.975.072.

Así las cosas, la suma de \$8.888.231.304 de octubre de 2017, llevado a valores de enero de 2016, es decir la suma de \$8.225.514.412 será el nuevo valor del plan de inversiones a contemplar en el Contrato.

Teniendo en cuenta que los valores establecidos en el presente Plan de Inversiones son estimados, los cuales se encuentran sujetos a cambio siempre y cuando no superen los presupuestos totales de FONTUR y del Arrendatario aquí establecidos, en caso de que los valores realmente ejecutados de cualquier rubro del presente Plan de Inversión sean inferiores a los valores aquí presupuestados, los saldos restantes no fueron ejecutados y que corresponden a dicha diferencia, podrán ser imputados por el Arrendatario a cualquier otro rubro del presente Plan de inversión que esté a cargo de FONTUR/DECAMERON.

2. Los Costos indirectos, Contingencias, Arrendados y Otros gastos deberán ser asumidos por el Arrendatario, en su totalidad, ya que en el Plan de inversiones aprobado inicialmente, éste estaba a cargo de éste.

3. Dotación: Las actividades contempladas en el Plan de Inversiones que hacen referencia a este capítulo serán asumidas por el Arrendatario de conformidad con lo establecido en el Acta de Inicio de la Etapa de Inversión del contrato FNTB-040-2016 suscrito el 14 de septiembre de 2017, en la cual el Arrendatario se comprometió a reponer por activos nuevos de igual o mejor calidad los bienes sobre los cuales se tuvo que disponer sin que existe o vaya a existir contraprestación alguna para FONTUR, y en el Acta de Fases de fecha quince (15) de septiembre de 2017. Los bienes a reponer en dichos términos y condiciones corresponden a 1508 activos.

Handwritten notes and signatures at the bottom of the first page, including '100' and '100'.



CESSION PARA ADMINISTRAR DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No 008 de 2003 DEL ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO HOTEL INTERNACIONAL SUNRISE BEACH, CELEBRADO ENTRE LA DIRECCION NACIONAL DE ESTUPEFACIENTES EN LIQUIDACION Y LA UNION TEMPORAL HOTELES 127 AVENIDA S.A. Y HOTELES LTDA EL 19 DE FEBRERO DE 2003

Table with columns: CEDENTE, DNE EN LIQUIDACION; DESTINATARIO: FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR S.A. - FIDUCOLDEX; NIT: 800.645.119-9

6. RENOVACION Y VENCIMIENTO TRIANUAL. Que el día 13 de noviembre de 2007, la Dirección Nacional de Estupefacientes hoy en Liquidación y la UNIÓN TEMPORAL HOTELES 127 AVENIDA S.A. Y HOTELES LTDA, convinieron renovar el contrato de arrendamiento 008 de fecha 19 de febrero de 2003, sobre el establecimiento de comercio denominado Hotel Internacional Sunrise Beach, ubicado en la Avenida Nueva N° 4 - 159 del Archipiélago de San Andrés, Isla, y del municipio donde funciona, con todas las instalaciones que integran la unidad económica productiva y los apartamentos que no hayan sido enajenados a la fecha de la renovación. Contrato de renovación cuyo término de duración se suscribió en 3 años corridos a partir de la terminación del contrato inicial es decir desde el 19 de febrero de 2008 por vigencia hasta el 19 de febrero de 2011, y renovación por períodos de tres años, el último de ellos que corresponde al 19 de febrero de 2014, vencimiento sobre el cual se realizó el correspondiente preaviso mediante comunicación de intención (20) de junio de 2013, en el cual se manifestó que el contrato se renovaría en condiciones diferentes a las determinadas en el contrato original y su otorga, por lo tanto mediante documento de fecha trece (13) de febrero de 2014, se indicó que las condiciones actuales serían prorrogadas por seis (06) meses, lapso dentro del cual la Dirección Nacional de Estupefacientes en Liquidación, solicita la presente cesión del contrato de arrendamiento a FONTUR para que ejerza la administración de que trata el presente contrato, y por tanto FONTUR es quien debe asumir y definir la viabilidad de la RENOVACION o terminación del contrato de arrendamiento, antes del vencimiento de la mencionada prórroga.

II. PATRIMONIO AUTÓNOMO. Que el artículo 21 de la Ley 1558 del 10 de julio de 2010, modificó el nombre del Fondo de Promoción Turística, por el de FONDO NACIONAL DEL TURISMO - FONTUR y expuso su constitución como patrimonio autónomo con personería jurídica, sobre lo cual el Ministerio de Comercio Industrial y Turismo adelantó la Licitación Pública No 03 de 2013 con el objeto de "... seleccionar al proponente que ofrezca las mejores condiciones para constituir el Patrimonio Autónomo Fondo Nacional del Turismo - FONTUR...". proceso de contratación que mediante Resolución No 2978 del 25 de junio de 2013 fue adjudicada a la FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR S.A. - FIDUCOLDEX, celebrando dicho Ministerio y FIDUCOLDEX, el contrato de Fiducia Mercantil No 137 del 28 de agosto de 2013, por medio del cual se constituyó el "Patrimonio Autónomo FONDO NACIONAL DE TURISMO", por lo que FIDUCOLDEX para los efectos de este contrato actúa como vocador y administradora del mencionado Patrimonio Autónomo. El mismo artículo 22 de la Ley 1558 del 10 de julio de 2010 dispuso que "Para efectos de la administración y enajenación de los bienes, el Fondo o la entidad administradora, se regirá por las normas del derecho privado."

9. ADMINISTRACION Y EVENTUAL ENAJENACION. Que el artículo 22 de la Ley 1558 del 10 de julio de 2010, ordenó que "los bienes inmuebles con vocación jurídica incoados o que así lo fueren, enajenado el dominio debido a su enajenación con procesos por delitos de narcotráfico, premeditado delito fiscalitario y conexos" serán administrados o enajenados por el Fondo Nacional de Turismo - FONTUR, y el Decreto 2503 del 06 de diciembre de 2012, reglamentó la entrega de estos bienes a FONTUR para fase de administración y eventual enajenación.

Calle 53 No. 11-17 Bogotá D.C., Colombia Teléfono: 887 00 99 - FAX: 604 64 34 www.dne.gov.co



CESSION PARA ADMINISTRAR DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No 008 de 2003 DEL ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO HOTEL INTERNACIONAL SUNRISE BEACH, CELEBRADO ENTRE LA DIRECCION NACIONAL DE ESTUPEFACIENTES EN LIQUIDACION Y LA UNION TEMPORAL HOTELES 127 AVENIDA S.A. Y HOTELES LTDA EL 19 DE FEBRERO DE 2003

Table with columns: CEDENTE, DNE EN LIQUIDACION; DESTINATARIO: FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR S.A. - FIDUCOLDEX; NIT: 800.645.119-9

16. ENTREGA. Que la DIRECCION NACIONAL DE ESTUPEFACIENTES EN LIQUIDACION envió la Resolución No. 0867 de fecha 8 de diciembre de 2013, modificada por la resolución 089 del 7 de febrero de 2014, modificada por la Resolución 0351 del 02 de mayo de 2014, disponiendo entregar al FONDO NACIONAL DE TURISMO - FONTUR el Establecimiento de Comercio denominado "HOTEL INTERNACIONAL SUNRISE BEACH DE SAN ANDRES", junto con los demás bienes y elementos que hacen parte de este unidad económica, y que son objeto del contrato de arrendamiento 008 de fecha 19 de febrero de 2003, celebrado entre la DIRECCION NACIONAL DE ESTUPEFACIENTES hoy EN LIQUIDACION y la UNIÓN TEMPORAL HOTELES 127 AVENIDA SA Y Hoteles Limitada, por lo cual se procede a efectuar la cesión de los derechos y obligaciones de LA ARRENDADORA en el citado contrato de arrendamiento a EL CESIONARIO FONTUR para los fines de administración que trata la Ley 1558 de 2012 y el Decreto 2503 de 2012.

Por lo anterior entre la DIRECCION NACIONAL DE ESTUPEFACIENTES EN LIQUIDACION y FIDUCOLDEX, actuando como vocadora y administradora del Patrimonio Autónomo FONDO NACIONAL DE TURISMO, hemos acordado celebrar el presente contrato de cesión de los derechos y obligaciones de arrendatario para administrar, que se regirá por las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA. CESSION PARA ADMINISTRAR DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO. LA CEDENTE DIRECCION NACIONAL DE ESTUPEFACIENTES EN LIQUIDACION, hace a favor de EL CESIONARIO Patrimonio Autónomo FONDO NACIONAL DEL TURISMO - FONTUR, para los fines de administración de que trata el artículo 22 de la Ley 1558 de 2012, reglamentado por el Decreto 2503 de 2012, los derechos y obligaciones, que tiene en el contrato de arrendamiento 008 celebrado mediante documento arrendado de fecha 19 de febrero de 2003, sobre los establecimientos de comercio, junto con el inmueble donde funcionan, equipos, muebles y dotación que integran dicha unidad económica, de conformidad con el inventario de esa fecha, y el citado contrato por arrendamiento, suscritos entre a DIRECCION NACIONAL DE ESTUPEFACIENTES hoy EN LIQUIDACION obrando como ARRENDADORA y UNIÓN TEMPORAL conformado por las sociedades HOTELES 127 AVENIDA S.A. con matrícula mercantil 652101 de la Cámara de Comercio Bogotá y con número de NIT: 830.028054 y HOTELES LTDA, actualmente con matrícula mercantil 238260 Cámara de comercio de Bogotá y número de NIT: 80150000-0 como ARRENDATARIA, cuyo término de duración inicial fue de 5 años corridos desde el 19 de febrero de 2003, y mediante el cual contenido en documento privado del 14 de mayo de 2003, suscrito entre ambas partes, se modificó la cláusula Vigésima Primera del mencionado contrato, y mediante renovación del contrato de arrendamiento contenido en documento privado del 13 de noviembre de 2007, incluyendo los apartamientos enajenados y se fijó como término de duración el día 19 de febrero de 2011, y por medio de la terminación inicial del contrato, es decir desde el 19 de febrero de 2008 hasta el 19 de febrero de 2011, vencimiento sobre el cual se realizó el correspondiente preaviso, mediante comunicación de intención (20) de junio de 2013, en el cual se manifestó que el contrato se renovaría en condiciones diferentes a las determinadas en el contrato original y sus otros, por lo tanto mediante documento de fecha trece (13) de febrero de 2014, se indicó que las condiciones actuales fueron prorrogadas por seis (06) meses, lapso dentro del cual la Dirección Nacional de Estupefacientes en Liquidación realiza la presente cesión del contrato de arriendo a FONTUR para que ejerza la administración de que trata el presente contrato, y por tanto FONTUR

Calle 53 No. 11-17 Bogotá D.C., Colombia Teléfono: 887 00 99 - FAX: 604 64 34 www.dne.gov.co

**DNE** PROSPERIDAD PARA TODOS

DECISION PARA ADMINISTRAR DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No 006 de 2003 DEL ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO HOTEL INTERNACIONAL SUNRISE BEACH, CELEBRADO ENTRE LA DIRECCION NACIONAL DE ESTUPEFACIENTES EN LIQUIDACION Y LA UNION TEMPORAL HOTELS 127 AVENIDA S.A., Y HOTELLES LTDA EL 19 DE FEBRERO DE 2013

CEDENTE:	DNE EN LIQUIDACION
MT:	802 TC 500 - 5
CESSIONARIO:	FUNDACIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR S.A. - FUNDICOEX, subsidiaria controladora de la Patrimonio Autónomo FONDO NACIONAL DE TURISMO - FONTUR
MT:	802 ARI 114 - 8

Página 13

es quien debe estudiar y definir la viabilidad de la RENOVACION o terminación del contrato de arrendamiento, antes del vencimiento de la mencionada prórroga.

**PARAGRAFO PRIMERO. Elementos de los establecimientos.** Los establecimientos de comercio junto con los inmuebles donde funcionan; sus instalaciones y equipos, los bienes muebles y inmuebles de colación que se encuentren relacionados en el inventario que hace parte integral del contrato de arrendo que se otorga, son los siguientes: a) Establecimiento de Comercio HOTEL INTERNACIONAL SUNRISE BEACH DE SAN ANDRÉS, con matrícula mercantil 30172 de la Cámara de Comercio de San Andrés, ubicada en la Avenida Nueva No 4 - 189 de San Andrés Isla, el cual cuenta con una edificación propia con matrícula inmobiliaria 450-18017, 450-18018, 450-18019, 450-18020, 450-18021, 450-18022, 450-18023, 450-18024, 450-18025, 450-18026, 450-18027, 450-18028, 450-18029, 450-18030, 450-18031, 450-18032, 450-18033, 450-18034, 450-18035, 450-18036, 450-18037, 450-18038, 450-18039, 450-18040, 450-18041, 450-18042, 450-18043, 450-18044, 450-18045, 450-18046, 450-18047, 450-18048, 450-18049, 450-18050, 450-18051, 450-18052, 450-18053, 450-18054, 450-18055, 450-18056, 450-18057, 450-18058, 450-18059, 450-18060, 450-18061, 450-18062, 450-18063, 450-18064, 450-18065, 450-18066, 450-18067, 450-18068, 450-18069, 450-18070, 450-18071, 450-18072, 450-18073, 450-18074, 450-18075, 450-18076, 450-18077, 450-18078, 450-18079, 450-18080, 450-18081, 450-18082, 450-18083, 450-18084, 450-18085, 450-18086, 450-18087, 450-18088, 450-18089, 450-18090, 450-18091, 450-18092, 450-18093, 450-18094, 450-18095, 450-18096, 450-18097, 450-18098, 450-18099, 450-18100, 450-18101, 450-18102, 450-18103, 450-18104, 450-18105, 450-18106, 450-18107, 450-18108, 450-18109, 450-18110, 450-18111, 450-18112, 450-18113, 450-18114, 450-18115, 450-18116, 450-18117, 450-18118, 450-18119, 450-18120, 450-18121, 450-18122, 450-18123, 450-18124, 450-18125, 450-18126, 450-18127, 450-18128, 450-18129, 450-18130, 450-18131, 450-18132, 450-18133, 450-18134, 450-18135, 450-18136, 450-18137, 450-18138, 450-18139, 450-18140, 450-18141, 450-18142, 450-18143, 450-18144, 450-18145, 450-18146, 450-18147, 450-18148, 450-18149, 450-18150, 450-18151, 450-18152, 450-18153, 450-18154, 450-18155, 450-18156, 450-18157, 450-18158, 450-18159, 450-18160, 450-18161, 450-18162, 450-18163, 450-18164, 450-18165, 450-18166, 450-18167, 450-18168, 450-18169, 450-18170, 450-18171, 450-18172, 450-18173, 450-18174, 450-18175, 450-18176, 450-18177, 450-18178, 450-18179, 450-18180, 450-18181, 450-18182, 450-18183, 450-18184, 450-18185, 450-18186, 450-18187, 450-18188, 450-18189, 450-18190, 450-18191, 450-18192, 450-18193, 450-18194, 450-18195, 450-18196, 450-18197, 450-18198, 450-18199, 450-18200, 450-18201, 450-18202, 450-18203, 450-18204, 450-18205, 450-18206, 450-18207, 450-18208, 450-18209, 450-18210, 450-18211, 450-18212, 450-18213, 450-18214, 450-18215, 450-18216, 450-18217, 450-18218, 450-18219, 450-18220, 450-18221, 450-18222, 450-18223, 450-18224, 450-18225, 450-18226, 450-18227, 450-18228, 450-18229, 450-18230, 450-18231, 450-18232, 450-18233, 450-18234, 450-18235, 450-18236, 450-18237, 450-18238, 450-18239, 450-18240, 450-18241, 450-18242, 450-18243, 450-18244, 450-18245, 450-18246, 450-18247, 450-18248, 450-18249, 450-18250, 450-18251, 450-18252, 450-18253, 450-18254, 450-18255, 450-18256, 450-18257, 450-18258, 450-18259, 450-18260, 450-18261, 450-18262, 450-18263, 450-18264, 450-18265, 450-18266, 450-18267, 450-18268, 450-18269, 450-18270, 450-18271, 450-18272, 450-18273, 450-18274, 450-18275, 450-18276, 450-18277, 450-18278, 450-18279, 450-18280, 450-18281, 450-18282, 450-18283, 450-18284, 450-18285, 450-18286, 450-18287, 450-18288, 450-18289, 450-18290, 450-18291, 450-18292, 450-18293, 450-18294, 450-18295, 450-18296, 450-18297, 450-18298, 450-18299, 450-18300, 450-18301, 450-18302, 450-18303, 450-18304, 450-18305, 450-18306, 450-18307, 450-18308, 450-18309, 450-18310, 450-18311, 450-18312, 450-18313, 450-18314, 450-18315, 450-18316, 450-18317, 450-18318, 450-18319, 450-18320, 450-18321, 450-18322, 450-18323, 450-18324, 450-18325, 450-18326, 450-18327, 450-18328, 450-18329, 450-18330, 450-18331, 450-18332, 450-18333, 450-18334, 450-18335, 450-18336, 450-18337, 450-18338, 450-18339, 450-18340, 450-18341, 450-18342, 450-18343, 450-18344, 450-18345, 450-18346, 450-18347, 450-18348, 450-18349, 450-18350, 450-18351, 450-18352, 450-18353, 450-18354, 450-18355, 450-18356, 450-18357, 450-18358, 450-18359, 450-18360, 450-18361, 450-18362, 450-18363, 450-18364, 450-18365, 450-18366, 450-18367, 450-18368, 450-18369, 450-18370, 450-18371, 450-18372, 450-18373, 450-18374, 450-18375, 450-18376, 450-18377, 450-18378, 450-18379, 450-18380, 450-18381, 450-18382, 450-18383, 450-18384, 450-18385, 450-18386, 450-18387, 450-18388, 450-18389, 450-18390, 450-18391, 450-18392, 450-18393, 450-18394, 450-18395, 450-18396, 450-18397, 450-18398, 450-18399, 450-18400, 450-18401, 450-18402, 450-18403, 450-18404, 450-18405, 450-18406, 450-18407, 450-18408, 450-18409, 450-18410, 450-18411, 450-18412, 450-18413, 450-18414, 450-18415, 450-18416, 450-18417, 450-18418, 450-18419, 450-18420, 450-18421, 450-18422, 450-18423, 450-18424, 450-18425, 450-18426, 450-18427, 450-18428, 450-18429, 450-18430, 450-18431, 450-18432, 450-18433, 450-18434, 450-18435, 450-18436, 450-18437, 450-18438, 450-18439, 450-18440, 450-18441, 450-18442, 450-18443, 450-18444, 450-18445, 450-18446, 450-18447, 450-18448, 450-18449, 450-18450, 450-18451, 450-18452, 450-18453, 450-18454, 450-18455, 450-18456, 450-18457, 450-18458, 450-18459, 450-18460, 450-18461, 450-18462, 450-18463, 450-18464, 450-18465, 450-18466, 450-18467, 450-18468, 450-18469, 450-18470, 450-18471, 450-18472, 450-18473, 450-18474, 450-18475, 450-18476, 450-18477, 450-18478, 450-18479, 450-18480, 450-18481, 450-18482, 450-18483, 450-18484, 450-18485, 450-18486, 450-18487, 450-18488, 450-18489, 450-18490, 450-18491, 450-18492, 450-18493, 450-18494, 450-18495, 450-18496, 450-18497, 450-18498, 450-18499, 450-18500, 450-18501, 450-18502, 450-18503, 450-18504, 450-18505, 450-18506, 450-18507, 450-18508, 450-18509, 450-18510, 450-18511, 450-18512, 450-18513, 450-18514, 450-18515, 450-18516, 450-18517, 450-18518, 450-18519, 450-18520, 450-18521, 450-18522, 450-18523, 450-18524, 450-18525, 450-18526, 450-18527, 450-18528, 450-18529, 450-18530, 450-18531, 450-18532, 450-18533, 450-18534, 450-18535, 450-18536, 450-18537, 450-18538, 450-18539, 450-18540, 450-18541, 450-18542, 450-18543, 450-18544, 450-18545, 450-18546, 450-18547, 450-18548, 450-18549, 450-18550, 450-18551, 450-18552, 450-18553, 450-18554, 450-18555, 450-18556, 450-18557, 450-18558, 450-18559, 450-18560, 450-18561, 450-18562, 450-18563, 450-18564, 450-18565, 450-18566, 450-18567, 450-18568, 450-18569, 450-18570, 450-18571, 450-18572, 450-18573, 450-18574, 450-18575, 450-18576, 450-18577, 450-18578, 450-18579, 450-18580, 450-18581, 450-18582, 450-18583, 450-18584, 450-18585, 450-18586, 450-18587, 450-18588, 450-18589, 450-18590, 450-18591, 450-18592, 450-18593, 450-18594, 450-18595, 450-18596, 450-18597, 450-18598, 450-18599, 450-18600, 450-18601, 450-18602, 450-18603, 450-18604, 450-18605, 450-18606, 450-18607, 450-18608, 450-18609, 450-18610, 450-18611, 450-18612, 450-18613, 450-18614, 450-18615, 450-18616, 450-18617, 450-18618, 450-18619, 450-18620, 450-18621, 450-18622, 450-18623, 450-18624, 450-18625, 450-18626, 450-18627, 450-18628, 450-18629, 450-18630, 450-18631, 450-18632, 450-18633, 450-18634, 450-18635, 450-18636, 450-18637, 450-18638, 450-18639, 450-18640, 450-18641, 450-18642, 450-18643, 450-18644, 450-18645, 450-18646, 450-18647, 450-18648, 450-18649, 450-18650, 450-18651, 450-18652, 450-18653, 450-18654, 450-18655, 450-18656, 450-18657, 450-18658, 450-18659, 450-18660, 450-18661, 450-18662, 450-18663, 450-18664, 450-18665, 450-18666, 450-18667, 450-18668, 450-18669, 450-18670, 450-18671, 450-18672, 450-18673, 450-18674, 450-18675, 450-18676, 450-18677, 450-18678, 450-18679, 450-18680, 450-18681, 450-18682, 450-18683, 450-18684, 450-18685, 450-18686, 450-18687, 450-18688, 450-18689, 450-18690, 450-18691, 450-18692, 450-18693, 450-18694, 450-18695, 450-18696, 450-18697, 450-18698, 450-18699, 450-18700, 450-18701, 450-18702, 450-18703, 450-18704, 450-18705, 450-18706, 450-18707, 450-18708, 450-18709, 450-18710, 450-18711, 450-18712, 450-18713, 450-18714, 450-18715, 450-18716, 450-18717, 450-18718, 450-18719, 450-18720, 450-18721, 450-18722, 450-18723, 450-18724, 450-18725, 450-18726, 450-18727, 450-18728, 450-18729, 450-18730, 450-18731, 450-18732, 450-18733, 450-18734, 450-18735, 450-18736, 450-18737, 450-18738, 450-18739, 450-18740, 450-18741, 450-18742, 450-18743, 450-18744, 450-18745, 450-18746, 450-18747, 450-18748, 450-18749, 450-18750, 450-18751, 450-18752, 450-18753, 450-18754, 450-18755, 450-18756, 450-18757, 450-18758, 450-18759, 450-18760, 450-18761, 450-18762, 450-18763, 450-18764, 450-18765, 450-18766, 450-18767, 450-18768, 450-18769, 450-18770, 450-18771, 450-18772, 450-18773, 450-18774, 450-18775, 450-18776, 450-18777, 450-18778, 450-18779, 450-18780, 450-18781, 450-18782, 450-18783, 450-18784, 450-18785, 450-18786, 450-18787, 450-18788, 450-18789, 450-18790, 450-18791, 450-18792, 450-18793, 450-18794, 450-18795, 450-18796, 450-18797, 450-18798, 450-18799, 450-18800, 450-18801, 450-18802, 450-18803, 450-18804, 450-18805, 450-18806, 450-18807, 450-18808, 450-18809, 450-18810, 450-18811, 450-18812, 450-18813, 450-18814, 450-18815, 450-18816, 450-18817, 450-18818, 450-18819, 450-18820, 450-18821, 450-18822, 450-18823, 450-18824, 450-18825, 450-18826, 450-18827, 450-18828, 450-18829, 450-18830, 450-18831, 450-18832, 450-18833, 450-18834, 450-18835, 450-18836, 450-18837, 450-18838, 450-18839, 450-18840, 450-18841, 450-18842, 450-18843, 450-18844, 450-18845, 450-18846, 450-18847, 450-18848, 450-18849, 450-18850, 450-18851, 450-18852, 450-18853, 450-18854, 450-18855, 450-18856, 450-18857, 450-18858, 450-18859, 450-18860, 450-18861, 450-18862, 450-18863, 450-18864, 450-18865, 450-18866, 450-18867, 450-18868, 450-18869, 450-18870, 450-18871, 450-18872, 450-18873, 450-18874, 450-18875, 450-18876, 450-18877, 450-18878, 450-18879, 450-18880, 450-18881, 450-18882, 450-18883, 450-18884, 450-18885, 450-18886, 450-18887, 450-18888, 450-18889, 450-18890, 450-18891, 450-18892, 450-18893, 450-18894, 450-18895, 450-18896, 450-18897, 450-18898, 450-18899, 450-18900, 450-18901, 450-18902, 450-18903, 450-18904, 450-18905, 450-18906, 450-18907, 450-18908, 450-18909, 450-18910, 450-18911, 450-18912, 450-18913, 450-18914, 450-18915, 450-18916, 450-18917, 450-18918, 450-18919, 450-18920, 450-18921, 450-18922, 450-18923, 450-18924, 450-18925, 450-18926, 450-18927, 450-18928, 450-18929, 450-18930, 450-18931, 450-18932, 450-18933, 450-18934, 450-18935, 450-18936, 450-18937, 450-18938, 450-18939, 450-18940, 450-18941, 450-18942, 450-18943, 450-18944, 450-18945, 450-18946, 450-18947, 450-18948, 450-18949, 450-18950, 450-18951, 450-18952, 450-18953, 450-18954, 450-18955, 450-18956, 450-18957, 450-18958, 450-18959, 450-18960, 450-18961, 450-18962, 450-18963, 450-18964, 450-18965, 450-18966, 450-18967, 450-18968, 450-18969, 450-18970, 450-18971, 450-18972, 450-18973, 450-18974, 450-18975, 450-18976, 450-18977, 450-18978, 450-18979, 450-18980, 450-18981, 450-18982, 450-18983, 450-18984, 450-18985, 450-18986, 450-18987, 450-18988, 450-18989, 450-18990, 450-18991, 450-18992, 450-18993, 450-18994, 450-18995, 450-18996, 450-18997, 450-18998, 450-18999, 450-19000, 450-19001, 450-19002, 450-19003, 450-19004, 450-19005, 450-19006, 450-19007, 450-19008, 450-19009, 450-19010, 450-19011, 450-19012, 450-19013, 450-19014, 450-19015, 450-19016, 450-19017, 450-19018, 450-19019, 450-19020, 450-19021, 450-19022, 450-19023, 450-19024, 450-19025, 450-19026, 450-19027, 450-19028, 450-19029, 450-19030, 450-19031, 450-19032, 450-19033, 450-19034, 450-19035, 450-19036, 450-19037, 450-19038, 450-19039, 450-19040, 450-19041, 450-19042, 450-19043, 450-19044, 450-19045, 450-19046, 450-19047, 450-19048, 450-19049, 450-19050, 450-19051, 450-19052, 450-19053, 450-19054, 450-19055, 450-19056, 450-19057, 450-19058, 450-19059, 450-19060, 450-19061, 450-19062, 450-19063, 450-19064, 450-19065, 450-19066, 450-19067, 450-19068, 450-19069, 450-19070, 450-19071, 450-19072, 450-19073, 450-19074, 450-19075, 450-19076, 450-19077, 450-19078,

**DNE** **PROSPERIDAD PARA TODOS**

**CESSION PARA ADMINISTRAR DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No 008 de 2003 DEL ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO HOTEL INTERNACIONAL SUNRISE BEACH, CELEBRADO ENTRE LA DIRECCION NACIONAL DE ESTUPEFACIENTES EN LIQUIDACION Y LA UNION TEMPORAL HOTELES 127 AVENIDA S.A., Y HOTELES LTDA EL 19 DE FEBRERO DE 2003**

CEDEnte	DNE EN LIQUIDACION
NIT	800701596-5
CESSIONARIO	FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR S.A. -FIDUCOLDEX- (delante como vocero del Patrimonio Autónomo FONDO NACIONAL DE TURISMO - FONTUR)
NIT	800481119-8

**tem**

**AGUATO**

008 de febrero 19 de 2003 (26 folios), 17-200-17981 (que corresponde a la torre hotelera) (2 folios), 450-18029 (2 folios), 450-18036 (2 folios), 450-18037 (2 folios), 450-18039 (2 folios), 450-18043 (2 folios), 450-18044 (2 folios), 450-18045 (2 folios), 450-18054 (2 folios) y 450-18060 (2 folios), (que corresponden a las 8 apartamentos).

l) Fotocopia de la Resolución 0887 del 9 de diciembre de 2013 proferida por el DNE en liquidación "por medio de la cual se hace entrega al FONTUR del Hotel Internacional Sunrise Beach (tres folios).

k) Fotocopia de la Resolución 0039 del 3 de febrero de 2014 por medio de la cual se modifica parcialmente la Resolución No 0887 de fecha 9 de diciembre de 2013. (seca folios).

l) Fotocopia de las renovaciones de licencia mercantil correspondiente al año 2013 en las ESTABLECIMIENTOS de Comercio extranjeros (10 folios).

m) Fotocopia del certificado de Representación Legal de las sociedades HOTELES 127 AVENIDA S.A., y HOTELES LTDA. (4 folios).

24) Proceso judicial: En la base de datos de procesos judiciales de la DNE en liquidación -NO se registró ningún proceso en trámite y a favor de las partes arrendadas.

**CUARTO. RESPONSABILIDAD.** Se ratifica con claridad que la responsabilidad por la administración de los derechos y obligaciones de Arrendadora, originada con anterioridad a la fecha de la ejecución del presente contrato, corresponde a la Dirección Nacional de Estupefocientos hoy en liquidación o la entidad que en el futuro administre el FRISCO; y la responsabilidad de ejecución de estos mismos derechos y obligaciones originada con posterioridad a la fecha de ejecución del presente contrato es asumida por el Patrimonio Autónomo FONDO NACIONAL DE TURISMO -FONTUR.

**QUINTO. TERMINACION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y RECIBO DE BIENES.** Si el contrato de arrendamiento dentro de la vigencia. Primera: anterior terminase por cualquier causa, el CESIONARIO será el encargado de recibir los establecimientos y demás bienes que forman la unidad económica arrendada y de cobrar o ejecutar las obligaciones a cargo de la Arrendataria, suscribir el Acta de terminación y velar por la vigilancia y mantenimiento y conservación de tales establecimientos y bienes de todo lo cual deberá informar y rendir cuentas a LA CEDENTE. En su vez recibidos estos bienes EL CESIONARIO, aprobará la Administración de los mismos en los términos y condiciones del artículo 22 de la Ley 1558 de 2012 y el Decreto Reglamentario 2503 de 2012, debiendo informar y rendir cuentas a LA CEDENTE o a la entidad que administre el FRISCO.

**SEXTO. EVENTUAL ENAJENACION.** En el evento en que se realice la enajenación conforme a lo establecido en el artículo 22 de la Ley 1558 de 2012 y el Decreto 2503 de fecha 07 de diciembre de 2012, de la unidad económica conformada por los establecimientos y bienes arrendados arriba mencionados, se dará aplicación a la Resolución 867 del 9 de diciembre de 2013, modificada por la Resolución 0361 del 02 de mayo de 2014 proferidas por DIRECCION NACIONAL DE ESTUPEFACIENTES EN LIQUIDACION.

**SEPTIMO. TERMINACION DE LA CESSION.** El presente contrato de cesión terminará o finalizará por cualquier causa el contrato de arrendamiento cuyos derechos y obligaciones de Arrendador se cubren por el presente contrato de cesión; por las causas de la ley.

Calle 23 No. 11-27 Bogotá D.C. Colombia Teléfono: 01 800 88 88 88 FAX: 800 88 88 88  
www.dne.gov.co

**DNE** **PROSPERIDAD PARA TODOS**

**CESSION PARA ADMINISTRAR DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No 008 de 2003 DEL ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO HOTEL INTERNACIONAL SUNRISE BEACH, CELEBRADO ENTRE LA DIRECCION NACIONAL DE ESTUPEFACIENTES EN LIQUIDACION Y LA UNION TEMPORAL HOTELES 127 AVENIDA S.A., Y HOTELES LTDA EL 19 DE FEBRERO DE 2003**

CEDEnte	DNE EN LIQUIDACION
NIT	800701596-5
CESSIONARIO	FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR S.A. -FIDUCOLDEX- (delante como vocero del Patrimonio Autónomo FONDO NACIONAL DE TURISMO - FONTUR)
NIT	800481119-8

**OCTAVO. ACEPTACION. EL CESIONARIO,** Patrimonio Autónomo FONDO NACIONAL DE TURISMO -FONTUR-, acepta la cesión de los derechos y obligaciones de Arrendador, a título de administración, que por el presente contrato se le hace y manifiesta que conoce y acepta los términos y condiciones pactadas en el **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO** arriba indicado.

**NOVENO.** La presente cesión se notificará a LA ARRENDATARIA UNION TEMPORAL HOTELES 127 AVENIDA S.A., y HOTELES LTDA, en la Avenida Francisco de Paula No. 4-169 de San Andrés 14m, mediante oficio suscrito por LA ARRENDADORA y así CEDENTE, siendo de cargo y riesgo de EL CESIONARIO entregar dicho oficio y remitir la copia con constancia de recibo a LA CESIONARIA, dentro de los diez días siguientes a la firma del presente contrato.

**DECIMO. PERFECCIONAMIENTO:** El presente contrato de cesión se perfecciona con las firmas de las partes contratantes.

Dado en Bogotá, a los 23 de febrero del mes de Febrero del año 2014.

MARIA MERCEDES PERRY FERREIRA  
Representante Legal  
DNE en Liquidación

MARIO FEDERICO PINEDO MENEZ  
Representante legal único y exclusivamente  
FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR S.A. -FIDUCOLDEX- como vocero y administradora del Patrimonio Autónomo FONDO NACIONAL DE TURISMO -FONTUR-

Notaría 23

ESTHER MARITZACORBAVENTO  
Notaria

Calle 23 No. 11-27 Bogotá D.C. Colombia  
www.dne.gov.co

**FONTUR** **DIRECCION NACIONAL DE TURISMO** **FIDUCOLDEX**

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FNTE No. ENTRE LA FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR - FIDUCOLDEX S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO - FONDO NACIONAL DE TURISMO - FONTUR Y LA UNION TEMPORAL HOTELES 127 AVENIDA S.A. Y HOTELES LTDA.**

**MANUEL EDUARDO OSORIO LOZANO**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 79.341.457 expedida en Bogotá D.C., actuando en calidad de Representante Legal de la Fiduciaria Colombiana de Comercio Exterior S.A. -FIDUCOLDEX-, para los efectos del Patrimonio Autónomo Fondo Nacional de Turismo -FONTUR-, con NIT 800.649.119-9, constituido a través de contrato de fiducio mercantil No. 137 del 28 de agosto de 2013 y por tanto, comprómetiendo única y exclusivamente el patrimonio del ciudad. fiduciario, quien además y para todos los efectos del presente contrato se designa como FONTUR y/o ARRENDADOR, y por la otra parte, **ANDRES SANCHEZ TURRIAGO**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 79.231.085 expedida en Bogotá D.C., obrando como representante legal de UNION TEMPORAL HOTELES 127 AVENIDA S.A. Y HOTELES LTDA., con NIT 830.005.905-4, que para todos los efectos se designará EL ARRENDATARIO, hemos convenido celebrar el presente acuerdo de voluntades en atención a las siguientes:

**I. CONSIDERACIONES**

**PRIMERA.** Que la Unidad Nacional de Fiscalías para la Extinción del Derecho de Dominio y contra el Lavado de Activos de la Fiscalía General de la Nación, dentro del Radicado 039 E.D., ordenó mediante resolución del 24 de diciembre de 1998, iniciar de manera oficiosa del trámite de extinción del derecho de dominio, sobre diferentes bienes, disponiendo el embargo, secuestro y consiguiente suspensión del poder dispositivo, entre otros, de los siguientes establecimientos de comercio, junto con sus bienes y elementos, los cuales conforman una unidad económica: a) Establecimiento de Comercio HOTEL INTERNACIONAL SUNRISE BEACH DE SAN ANDRES b) Establecimiento de comercio ICBY BAR PARK POINT c) Establecimiento de comercio DISCOTECA BLUE DEEP d) Establecimiento de comercio MINIMARKET SEA VIEW e) Establecimiento de comercio GAYOTAS Y PISCINA MUELE PRIVADO BAR f) TABERNA MELON KISS g) GIMNASIO SUN GYM Y SPA h) RESTAURANTE HENRIETTE i) RESTAURANTE PARADISE

**SEGUNDA.** Que previa al proceso de comensatorio público de fecha de 5 de febrero de 2003, abierto con fundamento en las facultades de administrar las bienes incautados y con medidas cautelares un proceso de extinción de dominio de que trataban las leyes 795 y 792 de 2002, la liquidación DIRECCION NACIONAL DE ESTUPEFACIENTES en adelante DNE -, obrando como ARRENDADORA y LA UNION TEMPORAL conformado por las sociedades HOTELES 127 AVENIDA S.A. identificada con el NIT 830.005.905-4 y la sociedad HOTELES LTDA identificada con el NIT 891.500.090-1, como ARRENDATARIA, celebraron el contrato de arrendamiento 008 del día 19 de febrero de 2003, estableciendo un término de duración de 3 años contados desde la fecha de suscripción del mismo.

Calle 28 No. 13-24 Bogotá D.C. - Colombia  
Teléfono: 01 800 88 88 88 FAX: 800 88 88 88  
www.fontur.gov.co

**FONTUR** **DIRECCION NACIONAL DE TURISMO** **FIDUCOLDEX**

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FNTE No. ENTRE LA FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR - FIDUCOLDEX S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO - FONDO NACIONAL DE TURISMO - FONTUR Y LA UNION TEMPORAL HOTELES 127 AVENIDA S.A. Y HOTELES LTDA.**

**TERCERA.** Que el Juzgado Segundo Penal del Circuito Especializado de Desacogestión de Edif. P-039 EDI decretó la extinción del derecho de dominio, entre otros bienes, de los enunciados en la Consideración Primera del presente documento, a favor del Fondo para la Rehabilitación, Inversión Social y Lucha Contra el Crimen Organizado - FRISCO, y materia del contrato de arrendamiento 008 de 2003, decisión judicial que fue confirmada por el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá, en providencia proferida el 26 de octubre de 2004, la cual se encuentra debidamente ejecutoriada.

**CUARTA.** Que el día 13 de noviembre de 2007, la DNE y LA UNION TEMPORAL HOTELES 127 AVENIDA S.A. y HOTELES LTDA., convinieron renovar el contrato de arrendamiento 008 del 19 de febrero de 2003, sobre el establecimiento de comercio denominado HOTEL INTERNACIONAL SUNRISE BEACH y del inmueble donde funciona con todas las instalaciones que integran la unidad económica productiva y los apartamentos que no hayan sido enajenados a la fecha de la renovación. Contrato de Renovación cuyo término de duración se convino en 3 años contados a partir de la terminación del contrato inicial, es decir desde el 19 de febrero de 2008 con vigencia hasta el 18 de febrero de 2011.

**QUINTA.** Que se realizaron renovaciones al contrato por periodos de 3 años, el último de ellos que corresponde al 19 de febrero de 2014, vencimiento sobre el cual se realizó el correspondiente preaviso, mediante comunicación del 28 de junio de 2013, en la cual se manifestó que el contrato se renovaría en condiciones diferentes a las determinadas en el contrato original y se anexó, por lo tanto mediante documento de fecha 13 de febrero de 2014, se indicó que las condiciones actuales serían prorrogadas por 6 meses, hasta dentro del cual la DNE, realizaría la cesión del contrato de arrendamiento al FONDO NACIONAL DE TURISMO FONTUR para que ejerciera la administración del bien objeto de arrendamiento y se realizara la cesión del contrato de arrendamiento 008 de 2003.

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

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

Calle 28 No. 13-24 Bogotá D.C. - Colombia  
Teléfono: 01 800 88 88 88 FAX: 800 88 88 88  
www.fontur.gov.co

**OCTAVA.** 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, testarferato y conexos, y los que fueran 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 a la entidad pública que este contrato. Para efectos de la administración y enajenación de los bienes, el Fondo a la entidad administradora, se regirá por los asomos del derecho privado", esta función fue reglamentada por el Decreto 2503 de 2012.

**NOVENA.** Que surtió el proceso de licitación pública No. 03 de 2013, y cumplida 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 DE TURISMO - FONTUR, con quien suscribió el contrato de fiducia mercantil No. 137 del 28 de agosto de 2013.

**DÉCIMA.** Que en cumplimiento del artículo 22 de la Ley 1558 de 2012 y el artículo 4° del Decreto 2503 de 2012, la DNE mediante la Resolución No. 0867 de fecha 9 de diciembre de 2013, modificada por la Resolución No. 009 del 3 febrero de 2014, modificada por la Resolución No. 0351 del 2 de Mayo de 2014, dispuso la entrega al FONDO NACIONAL DE TURISMO - FONTUR, el establecimiento de comercio denominado HOTEL INTERNACIONAL SUNRISE BEACH DE SAN ANDRÉS, junto con los demás bienes y elementos que hacen parte de esta unidad económica.

**DÉCIMA PRIMERA.** Que el día 8 de Mayo de 2014 la DNE cedió a FONTUR su posición dentro del contrato de arrendamiento 008 de fecha 19 de febrero de 2003, renovado el 13 de noviembre de 2013, el cual tiene por objeto el arrendamiento HOTEL INTERNACIONAL SUNRISE BEACH DE SAN ANDRÉS, junto con todos los bienes y elementos que lo componen.

**DÉCIMA SEGUNDA.** Que el establecimiento de comercio denominado HOTEL INTERNACIONAL SUNRISE BEACH DE SAN ANDRÉS y los demás bienes y elementos que hacen parte de esta unidad económica se encuentran descritos en el Numeral 2.3 del presente Contrato.

**DÉCIMA TERCERA.** Que el artículo 7° del Decreto 2503 de 2012, facultó a FONTUR a sustituir cualquier tipo de negocio jurídico sobre los bienes con extinción de dominio, siempre y cuando tenga el carácter de oneroso y en favor de la productividad del bien.

**DÉCIMA CUARTA.** Que en consideración a lo manifestado por el arrendatario y lo

evidenciado por la Gerencia de bienes de FONTUR en las distintas visitas al bien y mesas de trabajo realizadas, el HOTEL INTERNACIONAL SUNRISE BEACH ubicado en la Isla de San Andrés, se determinó que se requiere la ejecución en corto plazo de diferentes actividades que garanticen la conservación o reposición de activos cuyas condiciones actuales no son eficientes para la operación del hotel a no se acogen a los estándares de servicio deseables para este tipo de bien, por lo tanto se hace necesario replantear las condiciones financieras y del contrato de arrendamiento en general a fin de garantizar que se generen los recursos necesarios que permitan la ejecución de las inversiones requeridas para la preservación de los activos fijos.

**DÉCIMA QUINTA.** En virtud del Contrato de Arrendamiento No. 008 de 2003 del 19 de febrero de 2003, celebrado entre la Unión Temporal Hoteles 127 Avenida S.A. y Hoteles Ltda y la Dirección Nacional de Estupaciones, cedido el Fondo Nacional de Turismo, en posición de Arrendador, el Arrendatario ha adquirido el derecho a la renovación de que trata el artículo 518 del C. de Co., en cuanto el arrendamiento del establecimiento de comercio incluye el derecho al arrendamiento del inmueble donde funciona de manera que con la celebración del presente contrato este derecho no desaparece y el arrendatario tendrá la opción de ejercer su derecho a la renovación del contrato de arrendamiento al término de su vencimiento, sin perjuicio de la negociación que se llegare acordar de nuevas condiciones para su ejecución, salvo en los casos establecidos en el artículo 518 del Código de Comercio.

**DÉCIMA SEXTA.** Que en virtud de lo anterior, El FONDO NACIONAL DE TURISMO y la UNIÓN TEMPORAL HOTELES 127 AVENIDA S.A. Y HOTELES LTDA, acordaron renovar el contrato de arrendamiento 008 de fecha 19 de febrero de 2003, en los siguientes términos:

**II. ACUERDO**

**CAPÍTULO I. DEFINICIONES**

Para los fines de este Contrato, a menos que expresamente se estipule de otra manera o no inicial que aquí se usen, están utilizados en forma singular o plural, tendrán el significado asignado a dichos términos según se indica a continuación:

- 1.1. "Acta de Recibo": Es el documento suscrito por las Partes en el cual conste la verificación por parte de FONTUR, o de quien este designe, de la debida ejecución del plan de inversiones.
- 1.2. "Activos Fijos": Es aquel activo que no está destinado para ser comercializado, sino para ser utilizado, para explotado por la empresa.
- 1.3. "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: limpieza, mantenimiento, cubiertas, platos y "table service", fozos, cristalería, vitrinas de cocina, utensilios de bar, envases, empaques, comandas y uniformes, los cuales deberán ser suministrados por el Arrendatario para su operación.
- 1.4. "Anexos": Son los documentos adjuntos al Contrato, que contienen obligaciones a cargo del Arrendatario.
- 1.5. "Arrendatario": Es la UNIÓN TEMPORAL conformada por las sociedades HOTELES 127 AVENIDA S.A. identificada con el NIT 830 005 9054 y la sociedad HOTELES LTDA identificada con el NIT 891 500 090.
- 1.6. "Contrato": Es el acuerdo de voluntades perfeccionado a través del presente documento y sus Anexos.
- 1.7. "Cuenta de inversión": Es la cuenta que debe constituir el Arrendatario con el fin de consignar y ejecutar los recursos que conlleve la reposición de los activos, reparaciones estructurales, muebles, enseres o equipos del Hotel y mantenimiento curativo cumpliendo con lo establecido en el numeral 8.3. del Contrato.
- 1.8. "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 venga en un Día Hábil, el vencimiento ocurrirá el Día Hábil inmediatamente siguiente.
- 1.9. "Día Hábil": Es cualquier día en la semana, de lunes a viernes (inclusive), sin incluir los días feriados en la República de Colombia.
- 1.10. "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. BANCODEX, 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 4 533 de noviembre 3 de 1.992 expedida por la Superintendencia Bancaria, hoy Superintendencia Financiera de Colombia, que fue seleccionada por el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, para que administre el Patrimonio Autónomo FONDO NACIONAL DE TURISMO - FONTUR. La Fiduciaria Colombiana de Comercio Exterior S.A. es la Entidad contratante actuando como viceora del Patrimonio Autónomo FONTUR y, en consecuencia, comprometiendo única y exclusivamente el patrimonio del citado fiduciario.

- 1.11. "Fondo Nacional de Turismo - FONTUR": El Fondo Nacional de Turismo, es un Patrimonio Autónomo cuyo fiduciario es el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, creada como un instrumento para el manejo de los recursos provenientes de la contribución parafiscal para la promoción del turismo y la administración de otros bienes públicos, dentro de los cuales se haya el Establecimiento de Comercio Hotel Internacional Sunrise Beach. Para los efectos de este contrato, FONTUR se denominará también como Arrendador o Entidad Arrendadora.
- 1.12. "Garantía de Cumplimiento": Se refiere a la garantía que deberá constituir el Arrendatario en los términos y condiciones del CAPÍTULO IX de este Contrato.
- 1.13. "Hotel Internacional Sunrise Beach De San Andrés" - "Hotel": Son los bienes identificados en el numeral 2.3 del presente contrato que integran el bien inmueble denominado "HOTEL INTERNACIONAL SUNRISE BEACH", ubicado en la Avenida Newhall N. 4-109 de San Andrés Isla. Para efectos del presente contrato el Establecimiento de Comercio Hotel Internacional Sunrise Beach se denominará "EL HOTEL".
- 1.14. "Ingresos brutos del bien objeto de arrendamiento": Constituye la sumatoria de los ingresos generados por la explotación económica de los bienes entregados en arrendamiento una vez deducidos las devoluciones, los ingresos para terceros, el IVA y el Impoconservo.
- 1.15. "IPC": Es el índice de precios al consumidor con base Diciembre de 2008 =100, para el hotel nacional publicado oficialmente por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística -DANE, o la entidad que lo sustituya. En el evento que en el índice de precios al consumidor publicado oficialmente por el DANE tenga una base diferente a Diciembre de 2008 =100, el índice con la nueva base será usado para el cálculo del IPC, considerando en todo caso al IPC de la misma base para todos los cálculos de acuerdo con el presente Contrato.
- 1.16. "Las Partes": En el contrato, cuando se haga referencia a las Partes se entenderá que se hace referencia a FONTUR y a la Unión Temporal Hoteles 127 Avenida S.A. y Hoteles Ltda.
- 1.17. "Ley Aplicable": Se refiere a la ley, reglamentos, actos administrativos y demás normas vigentes en la República de Colombia.
- 1.18. "Mantenimiento curativo": constituye el conjunto de las actividades necesarias para mantener, reparar, reconstruir, diseñar, modificar, reconstruir parte del inmueble, muebles, enseres y equipo que no han cumplido su vida útil. Las actividades que corresponden a este tipo de mantenimiento se cargarán a la cuenta de inversión.

- 1.19. "Mes": Cualquiera de los doce meses del año calendario.
- 1.20. "Numeral": Corresponde a una referencia específica de este Contrato la cual muestra el contexto completo en el que se encuentra ubicada la parte referenciada.
- 1.21. "Pesos" o "COL\$: Se entenderá como la moneda de curso forzoso y poder liberatorio en Colombia.
- 1.22. "Reparaciones estructurales": Son actividades tales como adecuaciones, intervenciones o mejoras a la estructura del inmueble.
- 1.23. "Reposición de activos fijos": Es la actividad de reemplazar muebles, enseres, equipos, u otros activos fijos que han cumplido su vida útil.
- 1.24. "Sociedad Hotel Internacional Sunrise Beach de San Andrés S.A.": Es la sociedad propietaria de los bienes objeto de arrendamiento, con NIT. 897.400.371-0, sociedad que a su vez es administrada por la Sociedad de Activos Especiales SAE de conformidad por lo previsto por la ley 1708 de 2014.
- 1.25. "Supervisión" o "Supervisor": Es la persona designada por el FONTUR para el cumplimiento de las funciones de supervisión de ejecución de este Contrato previstas en la Ley Aplicable.
- 1.26. "Trimestre": Se refiere a los períodos del año compuestos por tres meses cuyo inicio calendario será el 01 de enero, 01 de abril, 01 de julio y 01 de octubre y cuyo término calendario será el 31 de marzo, 30 de junio, 30 de septiembre y 31 de diciembre, de cada año, respectivamente. En este sentido, para las obligaciones expresadas en el presente contrato los períodos indicados como trimestres siempre finalizarán en el término calendario aquí expuesto, con independencia de que el inicio para el cumplimiento de una obligación no coincida con el inicio calendario legal definido.
- 1.27. "Valor del Contrato": Se entenderá de conformidad con lo establecido en el numeral 2.3., de este Contrato.

**CAPITULO II. ASPECTOS GENERALES DEL CONTRATO**

**2.1. Objeto del Contrato**

Renovar el contrato de arrendamiento del establecimiento de comercio Hotel Internacional Sunrise Beach ubicado en la isla de San Andrés y el inmueble donde funciona, con todos los bienes y elementos que componen la unidad económica productiva.

**2.2. Alcance del objeto**

En virtud del presente Contrato, el Arrendatario desarrollará por su cuenta y riesgo todas las actividades necesarias para la administración y operación del HOTEL INTERNACIONAL SUNRISE BEACH

**2.3. Ubicación e identificación del bien objeto de arrendamiento:**

El bien objeto de arrendamiento se encuentra ubicado en la Avenida Newball N. 4-169 San Andrés Islas, y se encuentra integrado por los siguientes:

Item	Matricula Mercantil y/o Inmobiliaria	Denominación
1	M.M. 00003672 M.I. 450-0018271	Establecimiento de comercio HOTEL INTERNACIONAL SUNRISE BEACH DE SAN ANDES
2	M.M. 00024906	Establecimiento de comercio LOBBY BAR PARK POINT
3	M.M. 00024907	Establecimiento de comercio DISCOTECA BLUE DEEP
4	M.M. 00024909	Establecimiento de comercio MINIMARKET SEA VIEW
5	M.M. 00024910	Establecimiento de comercio GAVIOTAS Y PISCINA MUELE PRIVADO BAR
6	M.M. 00024911	TABERNA MELON KISS
7	M.M. 00024912	GINNASIO SUN GYM Y SPA
8	M.M. 00024913	RESTAURANTE HENRIETTE
9	M.M. 00024914	RESTAURANTE PARADISE
10	M.I. 450-18029	Bloque 4 apartamento 701
11	M.I. 450-18036	Bloque 5 apartamento 105
12	M.I. 450-18037	Bloque 5 apartamento 106
13	M.I. 450-18038	Bloque 5 apartamento 107
14	M.I. 450-18043	Bloque 5 apartamento 205

15	M.I. 450-18044	Bloque 5 apartamento 206
16	M.I. 450-18045	Bloque 5 apartamento 207
17	M.I. 450-18058	Bloque 5 apartamento 503
18	M.I. 450-18060	Bloque 5 apartamento 501

**PARAGRAFO:** El arrendatario conoce plenamente las características y el estado de los bienes que componen la unidad económica objeto del presente contrato, teniendo en cuenta la calidad de tenedor que le otorga el Contrato 008 de 2003 al cual se encuentra vigente.

**2.4. Forma de entrega**

Teniendo en cuenta que El Arrendatario para la fecha de suscripción del presente contrato es tenedor del Hotel en las términos y condiciones previstas en el Contrato de Arrendamiento No. 008 de 2003 del 19 de febrero de 2003, FONTUR no hará la entrega material de la planta física, maquinaria y equipos de operación que conforman.

A partir de la suscripción de la presente renovación del contrato de arrendamiento, el Arrendatario continuará a cargo de las obligaciones relacionadas con la tenencia, dotación, reposición, adecuación, administración, operación y mantenimiento del Hotel en los términos previstos en el mismo. En ese sentido asumirá la guarda, custodia, conservación y defensa jurídica de los bienes entregados en Arrendamiento, por acciones o reclamaciones que tengan fundamento en eventos que ocurran a partir de la suscripción del contrato; sin perjuicio de aquellos derivados de eventos ocurridos en vigencia del Contrato de Arrendamiento 008 de 2003.

**2.5. Valor del Contrato.**

El valor del contrato es indeterminado pero determinable aproximadamente en la suma de DIECISIETE MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y DOS MILONES CUATROCIENTOS OCHO MIL CIENTO VEINTICUATRO PESOS M/ (\$ 17.752.408.124) de enero de 2016.

De acuerdo a lo establecido en el artículo 22 de la ley 43 de 1993 el Departamento de San Andrés, Providencia y Santa Catalina están excluidos del impuesto a los ventas, IVA.

**2.6. Plazo del Contrato**

El plazo de ejecución de la presente renovación será de diez (10) años contados a partir del día siguiente de la fecha de suscripción del presente documento.

**2.7. Suspensión del contrato**

De común acuerdo frente a circunstancias que alteren el orden público y que pongan en peligro a los huéspedes, los empleados o al inmueble las Partes podrán suspender el contrato mediante acta suscrita por las partes, hasta por un término no superior a seis (6) meses, contados a partir de la fecha que se fije en dicho documento. De persistir los causas que originaron la suspensión, las partes de común acuerdo podrán fijar un nuevo plazo para dicha suspensión.

**2.8. Prórrogas al contrato**

El plazo de ejecución contractual podrá ser prorrogado por términos no superiores a tres (3) años, mediante documento debidamente suscrito por las partes. En el presente contrato no existen prórrogas automáticas las partes podrán manifestar su intención de no prorrogar el presente contrato con una antelación mínima de seis (6) meses previa a la terminación; sin perjuicio del derecho de renovación que le existe al Arrendatario.

**2.9. Perfeccionamiento del contrato**

El presente contrato se perfecciona con la firma de Las Partes.

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

Para la ejecución del Contrato se requiere de la firma de ambas partes; no obstante el Arrendatario deberá constituir garantía de cumplimiento dentro de los quince (15) días siguientes a la firma del presente documento.

**2.11. Declaraciones del Arrendatario**

Con la firma del presente Contrato, el Arrendatario libre y espontáneamente manifiesta que conoce y entiende el estado físico, operativo, administrativo, legal, proyectivo, económico y financiero del HOTEL INTERNACIONAL SUNRISE BEACH DE SAN ANDRÉS.

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

En desarrollo del Contrato, el Arrendatario tendrá derechos a explotar económicamente los bienes entregados en arrendo, a través del desarrollo de la actividad económica de servicio de hotelería y todos aquellos derivados o conexos de ésta, de conformidad con los servicios e instalaciones del bien objeto de arrendamiento, que sean lícitas y que no contraríen la moral y las buenas costumbres.

**CAPÍTULO III. ALCANCE DE LAS INVERSIONES A EJECUTAR: PLAN DE INVERSIONES**

**3.1. Alcance de las inversiones**

Para el desarrollo del presente Contrato, el Arrendatario se compromete a realizar inversiones de capital, con el objetivo de realizar las actividades necesarias para la administración y operación de los inmuebles que conforman el HOTEL INTERNACIONAL SUNRISE BEACH DE SAN ANDRÉS.

**3.2. Plan de Inversiones**

El valor de las inversiones a realizar por el Arrendatario será la suma de SEIS MIL QUINIENTOS MILLONES DE PESOS (\$6.500.000.000,00) de enero de 2016.

Estas inversiones se llevarán a cabo dentro del plazo definido en el numeral 3.4., de este Contrato. Para lo cual el Arrendatario deberá presentar a FONTUR para su aprobación el plan de inversiones conforme al siguiente procedimiento:

- (i) El Arrendatario redactará ante FONTUR el plan de inversión, como máximo dentro de los siguientes dos (2) meses contados desde la suscripción del Contrato. Como mínimo el plan de inversiones deberá contener: i) las actividades a ejecutar, ii) el presupuesto requerido por cada una de las actividades, y iii) el tiempo de ejecución de cada una de las actividades que no podrá ser superior al plazo definido en el numeral 3.4. del Contrato.
- (ii) FONTUR deberá pronunciarse dentro de los quince (15) días siguientes a la redacción del plan de inversiones, respecto de la misma. En caso que no lo haga, se entenderá aceptado el plan de inversiones propuesto y el Arrendatario podrá iniciar la ejecución de la misma cuando crea conveniente.
- (iii) En caso que FONTUR tenga observaciones respecto del plan de inversiones y las manifieste oportunamente, el Arrendatario deberá atenderlas dentro de los cinco (5) días siguientes a la redacción de las observaciones.

150

- (iv) Una vez atendidas las observaciones de FONTUR por parte del Arrendatario, FONTUR deberá pronunciarse dentro de los cinco (5) días siguientes a la redacción de la respuesta a las observaciones, respecto de la misma. En caso que no lo haga, se entenderá aceptado el plan de inversiones y el Arrendatario podrá iniciar la ejecución de la misma de acuerdo con lo planteado en su propuesta.
- (v) En caso en que FONTUR vuelva a manifestar observaciones se seguirá el procedimiento previsto en los numerales (ii) y (iv) del presente Numeral 3.2, hasta que se logre la aprobación.

La ejecución del Plan de Inversiones será verificada por FONTUR o quien este designe, mediante la revisión de facturas de compra, recibos, contratos, comprobantes de pago, cheque o transferencia al proveedor del gasto efectuado que correspondan con el respectivo ingreso. El Arrendatario deberá mantener al alcance de FONTUR y remitir a la dirección de correo electrónico que el Supervisor indique, todos estos documentos soportes relacionados con el Plan de Inversión, los cuales serán auditados por FONTUR al finalizar las inversiones según proceda y sobre las cuales se suscribirá un Acta de recibo de las mismas.

En el caso de que el valor de las inversiones realmente ejecutadas supere al valor de seis mil quinientos millones de pesos (\$6.500.000.000) de enero de 2016, la diferencia no será reconocida por FONTUR y se considerará ejecutada a cuenta y riesgo del Arrendatario.

**PARÁGRAFO 1.** FONTUR, en desarrollo de la auditoría al plan de inversiones prevista al finalizar las inversiones, verificará si los costos y gastos reportados se encuentran a precios de mercado. FONTUR podrá rechazar los costos o gastos del plan de inversiones que no se encuentren dentro de lo previsto en el plan de inversiones, si no cuentan con los soportes documentales descritos en este numeral o si su valor no se encuentre dentro de los precios de mercado.

**PARÁGRAFO 2.** Los pagos realizados en ejecución del plan de inversiones por parte del Arrendatario, deberán ser facturados a nombre de la Sociedad Hotel Internacional Sunrise Beach de San Andrés S.A. y deberán allegarse a FONTUR dichos facturas y el soporte del pago efectivo realizada como documentos adjunto al Anexo Reporte de Información, descrito numeral 5.4., del presente Contrato, del mes siguiente al mes en el que se realizó el respectivo pago.

**PARÁGRAFO 3.** Si el valor realmente ejecutado del plan de inversiones resulta inferior a seis mil quinientos millones de pesos (\$6.500.000.000) de enero de 2016, la diferencia será consignada por el Arrendatario a la Cuenta de inversión en un plazo máximo de treinta (30) días, contados desde la fecha de finalización de las inversiones, para lo cual el valor a sufragarse será ajustado con la siguiente fórmula:

150

$$\text{Saldo} = (6.500.000.000 - \text{Acroz}) \times \left( \frac{\text{IPC}_{\text{Act}}}{\text{IPC}_{\text{Ref}}} \right)$$

Saldo = Valor a consignar en la cuenta de inversión.  
Acroz = Valor realmente ejecutado del plan de inversiones en precios de enero de 2016.  
IPC<sub>Act</sub> = IPC del mes de enero de 2016.  
IPC<sub>Ref</sub> = IPC del mes inmediatamente anterior al mes en que se va a realizar la consignación del saldo en la cuenta de inversión.

**3.3. Financiación de Inversiones**

Las inversiones de capital previstas en el presente contrato serán financiadas a través de recursos propios o deudas aportadas por el Arrendatario. El costo financiero de las inversiones de capital previstas en el presente contrato, será asumido por el Arrendatario con cargo a la operación de los bienes en arrendamiento, por ningún motivo el Arrendatario podrá requerir a FONTUR el pago de intereses sobre dichas inversiones.

La amortización de las inversiones equivalentes a seis mil quinientos millones de pesos (\$6.500.000.000) de enero de 2016 se realizará con cargo al canon de arrendamiento previsto en el numeral 4.1., del presente Contrato, para lo cual se seguirá el siguiente procedimiento:

- a) Noventa millones de pesos (\$90.000.000) de enero de 2016 trimestrales descontables del canon de arrendamiento desde el inicio del contrato mientras se encuentre en ejecución el plan de inversiones y no se haya suscrito del acto de recibo de las mismas.
- b) Trececientos nueve millones de pesos (\$309.000.000) de enero de 2016 trimestrales descontables del canon de arrendamiento desde el trimestre en que se suscriba el acto de recibo y hasta alcanzar la suma de seis mil quinientos millones de pesos (\$6.500.000.000) de enero de 2016.

**PARÁGRAFO 1.** Las sumas descritas en el presente numeral se ajustarán anualmente en los meses de enero de cada año con la inflación del año inmediatamente anterior reportada por el DANE, o la entidad que lo sustituya.

**PARÁGRAFO 2.** Para efectos de la aplicación de la amortización definida en el literal a) del presente numeral, en el evento en que el vencimiento de un trimestre, definido en el numeral 1.25., del presente Contrato, se haya cubierto un periodo inferior a tres meses, el Arrendatario amortizará el canon de arrendamiento la suma descrita de manera proporcional al periodo efectivamente cubierto.

151

**PARÁGRAFO 3.** En caso de que finalizado el plazo previsto en el numeral 2.6. del presente Contrato no se haya amortizado la totalidad de las inversiones de las que trata el numeral 3.2., del presente Capítulo, el Arrendatario tendrá derecho a una prórroga automática del Contrato por el término requerido para la amortización de la totalidad de las inversiones, sin perjuicio del derecho a la renovación de que trata el artículo 518 del C. de C. y que el Arrendatario ha adquirido, siguiendo el mismo procedimiento definido en este Numeral.

**PARÁGRAFO 4.** Ante casos eventuales, los Partes de común acuerdo podrán reglamentar el valor a descontar para la amortización de los recursos aportados por el Arrendatario.

**3.4. Cronograma de Inversiones**

Tendrá una duración de hasta dieciocho (18) meses, contados a partir de la aprobación del plan de inversiones por parte de FONTUR, en desarrollo del numeral 3.2. del Contrato. Durante este plazo, el Arrendatario hará las inversiones previstas en el plan de inversiones presentado por el mismo y aprobado por FONTUR de conformidad con lo descrito en el numeral 3.2 del presente contrato.

**CAPÍTULO IV. CANON DE ARRENDAMIENTO A FAVOR DEL FONTUR**

**4.1. Canon de arrendamiento a favor de FONTUR**

El valor estimado del canon de arrendamiento corresponderá al nueve punto ocho por ciento (9,8%) de los ingresos brutos del bien objeto de arrendamiento obtenidos durante cada trimestre, certificados por Representante Legal, Contador Público y Rvctor Fiscal, cuando aplique, a partir de la firma del Contrato y hasta la terminación del mismo.

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

**4.2. Forma de pago del canon de arrendamiento**

El pago del canon de arrendamiento será consignado a FONTUR a la cuenta bancaria que este designe para tal efecto, dentro de los veinte (20) días siguientes al vencimiento de cada trimestre conforme a lo previsto en el numeral anterior. En el evento que el Arrendatario no cumpla con la obligación de pago en el plazo previsto en esta cláusula, se dará aplicación a lo establecido en el numeral 11.2 del presente contrato.

150

152




CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FNTS No. 018.16  
ENTRE LA FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR - FIDUCOLDEX S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO - FONDO NACIONAL DE TURISMO - FONTUR Y LA UNIÓN TEMPORAL HOTELES 127 AVENIDA S.A. Y HOTELES LTDA.

El arrendatario renuncia de manera expresa a la Constitución en Materia, no será necesario que medie requerimiento alguno por parte de FONTUR, esta sanción se hará exigible y prestará mérito ejecutivo sin necesidad de declaraciones judiciales, sin perjuicio de las demás obligaciones e indemnizaciones que se generen con el contrato o como consecuencia del incumplimiento.

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

**CAPÍTULO V. OBLIGACIONES**

**5.1. Obligaciones Especiales del Arrendatario**

El Arrendatario, deberá dar cumplimiento a las siguientes obligaciones:

- 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.
- Velar por la salubridad e higiene del Hotel y del personal que empleará en el mismo.
- Adaptar una organización administrativa y adecuada para la ejecución del presente contrato.
- Adquirir todos los elementos necesarios que se requieran para la explotación económica del bien.
- Garantizar la seguridad de las instalaciones del Hotel, así como la de los huéspedes y sus pertenencias.
- Cumplir con las disposiciones señaladas en la ley 9 de 1979 y sus decretos reglamentarios, referentes al manejo de residuos sólidos, manejo de excretas, manejo y utilización de plaguicidas.
- Cumplir con lo dispuesto en la ley 9 de 1979 y sus decretos reglamentarios, en especial la dispuesta en el Título V y sus Decretos Reglamentarios, para la preparación, manipulación y comercialización de alimentos.
- Mantener o renovar la licencia sanitaria ante la respectiva autoridad administrativa de la localidad donde funciona el Hotel.
- Mantener a FONTUR al corriente de visita del Cuerpo Oficial de Bomberos.

Tel: (1) 227 33 00

Calle 28 N° 13a-24 Edificio Museo del Parque Fin 7° Bogotá D.C. - Colombia  
www.fontur.com.co

Fax: (1) 227 33 00

Página 15 de 34

321

153




CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FNTS No. 018.16  
ENTRE LA FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR - FIDUCOLDEX S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO - FONDO NACIONAL DE TURISMO - FONTUR Y LA UNIÓN TEMPORAL HOTELES 127 AVENIDA S.A. Y HOTELES LTDA.

Sin perjuicio de las demás obligaciones previstas en otros apartes de este Contrato, o en sus Anexos, el Arrendatario por su cuenta y riesgo, asumirá el cumplimiento de las siguientes obligaciones:

- Asumir los costos que se derivan de la administración del Hotel, incluyendo el pago de los servicios públicos de energía eléctrica, acueducto, alcantarillado, agua, gas y teléfono, entre otros.
- Adelantar las intervenciones de conformidad con lo descrito en el Plan de inversiones previsto en el numeral 3.2, para lo cual deberá cumplir con los tiempos de ejecución, calidades de las inversiones, y en general todos los aspectos técnicos, según lo dispuesto en el Contrato y sus Anexos.
- Obtener y mantener vigentes las garantías de que trata el Capítulo IX de este Contrato.
- Cumplir con la normatividad laboral y de riesgos profesionales vigentes.
- Entregar para aprobación de FONTUR un plan de inversión de conformidad con lo previsto en numeral 3.2, del presente contrato.
- Cumplir con el plan de inversiones aprobado por FONTUR y los plazos, en el establecimiento.
- Atender oportunamente y de manera completa los requerimientos de las Autoridades Gubernamentales y de FONTUR.
- Cooperar con los empleados, asesores o agentes que determine FONTUR y con los entes de control para que realicen actividades de estudio, análisis o inspección de la ejecución del Contrato y para las demás funciones que les correspondan, para lo cual, entre otros, deberá entregar toda la información, razonablemente requerida, relativa a la ejecución del Contrato.
- Presentar a FONTUR los estados financieros auditados del bien objeto de arrendamiento a 31 de diciembre de cada año durante el término de ejecución del Contrato, o más tardar el 15 de abril de cada año.
- Presentar estados financieros no auditados en forma trimestral, el día quince (15) días del mes siguiente al periodo que se esté reportando durante el término de duración del Contrato. Adicionalmente, deberá mantener en su contabilidad claramente identificados los ingresos y egresos.

Tel: (1) 227 33 00

Calle 28 N° 13a-24 Edificio Museo del Parque Fin 7° Bogotá D.C. - Colombia  
www.fontur.com.co

Fax: (1) 227 33 00

Página 16 de 34

323




CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FNTS No. 018.16  
ENTRE LA FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR - FIDUCOLDEX S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO - FONDO NACIONAL DE TURISMO - FONTUR Y LA UNIÓN TEMPORAL HOTELES 127 AVENIDA S.A. Y HOTELES LTDA.

- Pagar los derechos de autor de conformidad con la ley 23 de 1982 y las demás que lo adicionen, complementen o modifiquen.
- 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 1335 de 2009.
- Socializar con los empleados, contratistas y demás personas que intervengan en la operación del Hotel 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.
- Atender los requerimientos de las autoridades ambientales, administrativas, fiscales, judiciales entre otras, por hechos o situaciones que se generen durante la ejecución de este contrato, en caso de que dichos requerimientos conlleven inversiones, estas deberán ser realizadas por el Arrendatario.
- Llevar la contabilidad del Hotel bajo un sistema uniforme de cuentas para hoteles.
- Pagar los impuestos, tasas y contribuciones o que haya lugar generados por la operación y funcionamiento del Hotel por el tiempo de duración de este Contrato, incluidos los prórrogas.
- Informar a FONTUR sobre las perturbaciones que afecten la pacífica posesión del inmueble.
- Observar las normas sobre responsabilidad y calidad del servicio establecidas en las leyes 300 de 1996 y 1480 de 2011 y sus modificaciones.
- Recibir, atender y dar trámite a la quejas de los huéspedes.
- Recibir los descargos o que haya lugar con ocasión a las quejas que presenten los huéspedes ante la organización correspondiente o ante el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.
- Acudir a las audiencias de conciliación a las que sea convocada con ocasión a las quejas de los huéspedes.

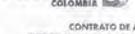
**5.2. Obligaciones Generales del Arrendatario**

Tel: (1) 227 33 00

Calle 28 N° 13a-24 Edificio Museo del Parque Fin 7° Bogotá D.C. - Colombia  
www.fontur.com.co

Fax: (1) 227 33 00

Página 16 de 34




CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FNTS No. 018.16  
ENTRE LA FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR - FIDUCOLDEX S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO - FONDO NACIONAL DE TURISMO - FONTUR Y LA UNIÓN TEMPORAL HOTELES 127 AVENIDA S.A. Y HOTELES LTDA.

- Entregar a satisfacción de FONTUR las inversiones ejecutadas, dentro de los plazos previstos y responder por su calidad en los términos previstos en el Contrato y sus Anexos.
- Presentar informes mensuales a FONTUR sobre el avance en las inversiones previstas en el numeral 3.2, del presente Contrato, el día quince (15) días del mes siguiente al periodo que se esté reportando.
- Ejecutar las labores de mantenimiento y operación requeridas desde el momento de suscripción de este Contrato.
- Operar, mantener y prestar los servicios con el nivel de calidad previsto en el Contrato.
- Asumir los costos de mantenimiento requeridos para la operación del bien objeto de arrendamiento, bajo el descrito en este Contrato, dichos costos comprenderán lo referido para el mantenimiento preventivo 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.
- Mantener en perfecto estado de uso, desinfección y protección, las áreas y todas las elementos utilizados para la prestación de los servicios hoteleros y turísticos del bien dado en administración.
- Ejecutar los costos relacionados con la Cuenta de Inversión.
- Suscibir los diversos actos e informes previstos en el Contrato y sus anexos con el Supervisor de FONTUR de acuerdo con lo allí previsto.
- 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 Arrendatario.
- Pagar todos los gastos y costos que se generen por la operación del Hotel, tales como costos de proveedores, insumos, servicios, publicidades, comercialización y empleados, así como los demás necesarios para la adecuada administración del Hotel.
- Solicitar y mantener actualizado durante la vigencia del presente contrato y sus prórrogas el registro nacional de Turismo - RNT.
- Pagar y estar al día, durante toda la vigencia del presente contrato y sus prórrogas, la Contribución Parafiscal con Destino al Turismo.

Tel: (1) 227 33 00

Calle 28 N° 13a-24 Edificio Museo del Parque Fin 7° Bogotá D.C. - Colombia  
www.fontur.com.co

Fax: (1) 227 33 00

Página 16 de 34

- w) Presentar anualmente, el inventario de Activos de los bienes en arrendamiento debidamente actualizado y valorado, identificando claramente aquellos que son objeto de reventa, y enviar tal actualización a FONTUR dentro de los primeros tres (3) meses de cada año.
- x) Reemplazar o dar de baja, previa autorización de FONTUR, los activos que conforman el inventario de Activos de los bienes en arrendamiento de Activos en arrendamiento y los Activos de Reversión cuando éstos sean obsoletos o no sean útiles para la operación, debiendo reponer, reemplazar y actualizar aquellas que sean necesarias para la correcta ejecución del Contrato, con cargo a la Cuenta de inversión. En el evento de dar de baja los activos fijos del Hotel, el Arrendatario deberá remitir para aprobación de FONTUR un acta de baja que como mínimo deberá contener: i) bien objeto de baja, ii) justificación para dar de baja, iii) uso previsto para el bien al momento de la baja y iv) registro fotográfico del bien.
- y) Pagar el canon de arrendamiento.
- z) Cuidar el bien arrendado.
- aa) Pagar los servicios públicos a tiempo.
- bb) Usar el bien arrendado según los términos estipulados en el contrato.
- cc) Realizar las reparaciones locativas.
- dd) Responder por los daños causados por su culpa, negligencia y/o dependientes.
- ee) Restituir el bien dado en arrendamiento una vez terminado el contrato.
- ff) Hacer reparaciones y poner y conservar el establecimiento de comercio HOTEL INTERNACIONAL SUNRISE BEACH en condiciones arregladas seguras y limpias, después de recibir el aviso por escrito del arrendatario al respecto.
- gg) Mantener en buen orden de funcionamiento todos los servicios y artefactos preparatorios para el arrendatario dentro de la unidad económica establecimiento de comercio HOTEL INTERNACIONAL SUNRISE BEACH.

**5.3. Obligaciones de FONTUR**

- tt) Realizar la auditoría de verificación de la ejecución del plan de inversiones conforme a lo previsto en el numeral 3.2 de éste Contrato.

154

155

325

- b) Controlar y vigilar el cumplimiento de las obligaciones a cargo del Arrendatario previstas en el presente Contrato.
- c) Cooperar diligentemente con el Arrendatario, adelantar sus mejores esfuerzos y firmar los documentos que sean necesarios o convenientes para apoyar la debida ejecución del Contrato.

**5.4. Informes durante la vigencia del contrato**

Durante la vigencia del contrato, El Arrendatario remitirá mensualmente, a la dirección de correo electrónico del Supervisor y de quien éste solicite, dentro de los primeros quince (15) días calendario de cada mes, un informe de la operación debidamente suscrito por su Representante legal y en digital en formato .XLS (Excel), que corresponderá al **Anexo Reporte de Información del Contrato**.

**PARAGRAFO.** En el evento que FONTUR requiera al Arrendatario el uso de alguna herramienta o mecanismo tecnológico diferente a los planteados en el presente Contrato para: i) la liquidación y el pago del canon de arrendamiento, 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 Arrendatario deberá garantizar el uso de dicho herramienta o mecanismo, el cual deberá ser implementado y proporcionado por FONTUR, en los términos que el Supervisor establezca.

**CAPÍTULO VI LIQUIDACIÓN DEL CONTRATO Y DEVOLUCIÓN**

**6.1. Liquidación del Contrato**

El presente contrato se liquidará de común acuerdo entre las Partes dentro de los seis (6) meses siguientes a su terminación.

**6.2. Devolución**

Si dentro del plazo establecido por las partes, no se renueva el contrato de arrendamiento, el arrendatario dará aviso de lo anterior por lo menos con tres (3) meses de anticipación al Arrendador para que este comparezca el día de la terminación del contrato y se realice la entrega formal del bien, entrega de la cual se levantará un Acta firmada por las partes, la cual deberá identificar el bienes a entregar, renovar y sustituir además de su inventario.

El Arrendatario deberá restituir el bien objeto del presente contrato de conformidad con las condiciones pactadas en el presente documento. El Arrendatario se obliga a entregarlo a paz y salvo por todo concepto, incluidos los servicios públicos, deudas o terceros, salarios

156

325

y prestaciones sociales a empleados y trabajadores, impuestos y demás obligaciones, causados durante la vigencia del Contrato.

Así mismo se obliga al ARRENDATARIO anular las vigencias de las pólizas de cumplimiento por un término de seis meses más contados a partir de la fecha de entrega material del bien al ARRENDADOR. Para el subsiguiente de pago de salarios y prestaciones sociales se deberá cancelar la vigencia del cobramiento en (3) tres años más contados a partir de la fecha de entrega material del bien al ARRENDADOR. Para la póliza Responsabilidad civil extrac contractual y daños a terceros se deberá cancelar la vigencia del cobramiento en (2) dos años más contados a partir de la fecha de entrega material del bien al ARRENDADOR.

**CAPÍTULO VII PROTECCIÓN CONTRA LA PRESTACIÓN TARDÍA O DEFECTUOSA DEL SERVICIO**

**7.1. Cláusula Penal Pecuniaria**

En caso de incumplimiento total o parcial del presente Contrato, FONTUR podrá solicitar hacer efectivo una pena por un monto del veinte por ciento (20%) 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.

**PARAGRAFO.** En el caso que FONTUR detecte que existe alguna situación que pueda causar la causalación de la cláusula penal, comunicará dicha situación al Arrendatario quien 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 considere razonables las explicaciones del Arrendatario, le otorgará un plazo de quince (15) días hábiles contados a partir de la notificación que realice FONTUR en dicho sentido al Arrendatario para que el subsane el o los incumplimientos detectados por FONTUR, si vencida este término persiste el incumplimiento se dará aplicación a la cláusula penal.

**CAPÍTULO VIII MANTENIMIENTO, REPARACIONES ESTRUCTURALES Y REPOSICIÓN DE ACTIVOS FIJOS**

**8.1. Mantenimiento**

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

157

158

329

El Arrendatario asumirá la totalidad de estos gastos con cargo a los recursos propios de la explotación económica del bien objeto de arrendamiento.

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

**8.2. Reparaciones Estructurales, mantenimiento curativo y reposición de activos fijos**

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

- Reparación de muebles, enseres, equipos o activos fijos que hayan agotado su operatividad
- Reparaciones estructurales
- Mantenimiento curativo
- Inversiones necesarias autorizadas por el Supervisor

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

- Tres cotizaciones con presupuesto detallado de la actividad a realizar. En caso no poder obtener las tres cotizaciones, el Arrendatario deberá justificarlo.
- Facturas de compra, recibos, contratos u otros que permitan validar el valor ejecutado real de la actividad.
- Comprobante de pago, cheque, o transferencia al proveedor del gasto ejecutado que corresponda con el respectivo egreso de la Cuenta Inversiones.

Esta documentación deberá enviarse al correo electrónico del Supervisor conforme lo establece el numeral 8.3., y deberá estar disponible para verificación de FONTUR en el momento en que el Supervisor así lo requiera por un término de cinco (5) años contados a partir de la ejecución de cada actividad.

En caso de que se requiera ejecutar gastos en relación a las actividades descritas en el presente numeral y que no se cuente con los recursos suficientes en la Cuenta de inversión, el Arrendatario podrá realizar las actividades con cargo a las apropiaciones futuras de la cuenta de inversión de las que habla el numeral 8.3., previo autorización por parte del Supervisor.

159

329

**PARÁGRAFO 1.** No se incluye como gastos de reparaciones estructurales o de reposición de activos fijos, los destinados a reponer activos de operación, tales como: lencería, vajilla, cubiertos, platería, lino, cristalería, utensilios de cocina, utensilios de bar, envases, impresos, cartillas y uniformes, los cuales deberán ser asumidos por el Arrendatario con cargo a los recursos de la explotación económica de los bienes objeto de arrendamiento.

**PARÁGRAFO 2.** Si durante la ejecución del presente contrato, el inmueble, muebles, enseres, equipos o activos fijos sufren deterioro o daño, por culpa de El Arrendatario, los empleados y/o los dependientes, la reposición o reposición de los mismos, así como sus costos, correrán por cuenta del Arrendatario. La reposición de estos bienes deberá hacerse por uno de igual o mejores características a las del bien dañado. El deterioro o daño generado por el paso del tiempo o por el uso normal de los activos no será imputable al Arrendatario.

**8.3. Cuenta de Inversión**

El Arrendatario durante la ejecución del Contrato y hasta su terminación, deberá consignar dentro de los quince (15) días del mes siguiente al vencimiento de cada trimestre, en una cuenta de ahorro o cuenta colectiva, creada por el Arrendatario para tal fin, el equivalente al tres por ciento (3%) del valor de los Ingresos Brutos del bien objeto de arrendamiento trimestrales, certificados por Representante legal y contador o revisor fiscal cuando así lo requiera, cuya única destinación será la establecida en el numeral 8.2., acorde al procedimiento descrito en el mismo.

El monto consignado en la cuenta de Inversión no será, por ningún motivo, descontado del canon de arrendamiento previsto en este Contrato.

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

- Certificación bancaria donde conste el saldo de la cuenta de inversión
- Un informe del valor ejecutado y pendiente por ejecutar con cargo a la cuenta de inversión
- Soportes de los valores ejecutados con cargo a la cuenta de inversión que como mínimo correspondan a:

- Tres cotizaciones con presupuesto detallado de la actividad a ejecutarse. En caso no poder obtener las tres cotizaciones, el Arrendatario deberá justificarlo.
- Factores de compra, recibos, contratos u otros que permitan validar el valor ejecutado real de cada actividad.
- Comprobante de pago, cheque, o transferencia al proveedor del gasto ejecutado que corresponda con el respectivo egreso de la Cuenta Inversiones.

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

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

**CAPITULO IX GARANTÍAS Y MECANISMOS DE COBERTURA DE RIESGOS**

**9.1. Garantías como Requisito de Inicio del Contrato**

a) Como requisito indispensable para la ejecución del Contrato se requiere la presentación por parte del Arrendatario y aprobación por parte de FONTUR de i) la **Garantía de Cumplimiento**, ii) la póliza de responsabilidad extracontractual a que se refiere el numeral 9.8. de este Contrato, y iii) el seguro de daños contra todo riesgo a que se refiere el numeral 9.7. de este Contrato.

**9.2. Clases de Garantías**

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

**9.3. Reglas Generales Aplicables a las Garantías**

- a) El Arrendatario deberá reponer el valor de las garantías cuando el valor de las mismas se vea afectado por el valor de las reclamaciones pagadas. Dicha reposición deberá hacerse dentro de los treinta (30) días comunes siguientes a la disminución del valor garantizado o asegurado inicialmente, en virtud de la ocurrencia e indemnización de una reclamación. En el evento en que se deba hacer efectivo cualquiera de las garantías, el valor de la reexpedición (y/o el valor de cualquiera otros derechos económicos a favor del garante) de las garantías estará a cargo del Arrendatario.
- b) El Arrendatario 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 constituirlos, mantenerlos, prorrogarlos o adicionarlos. El incumplimiento de esta obligación dará lugar a la imposición de las sanciones.

plazo promocial. En caso de que dentro de dicho plazo el Arrendatario no entregue las garantías debidamente modificadas o satisficadas de FONTUR o si los términos y condiciones de las correcciones y/o modificaciones no satisfacen las observaciones formuladas por FONTUR, FONTUR no aprobará las garantías aportadas por el Contratista, solicitará la imposición de las sanciones correspondientes.

**9.5. Garantía de Cumplimiento**

El Arrendatario deberá constituir una garantía de cumplimiento a favor de FONTUR con vigencia anual renovable, que ampare:

**9.5.1. El cumplimiento de las obligaciones** surgidas del contrato por una suma equivalente al diez por ciento (10%) del valor anual del mismo, con vigencia de un (1) año y seis (6) meses más, renovable cada año por el término de ejecución del Contrato.

**9.5.2. Salarios prestaciones e indemnizaciones**, por el tres por cinco (5%) del valor anual del Contrato, con una vigencia de (1) año y tres (3) años más, renovable cada año por el término de ejecución del Contrato.

**PARÁGRAFO.** Para el primer año de ejecución se entenderá como valor anual del plan de inversiones, una garantía de estabilidad y calidad de obra. El valor de esta Amparo será el equivalente al veinte por ciento (20%) del valor final de las inversiones en obra civil del plan de inversiones, con una vigencia igual a dos (2) años contados a partir de la finalización de la ejecución del plan de inversiones.

Valor anual del contrato =  $\left( \frac{\text{Total canon arrendamiento anual}}{\text{durante la vigencia inmediatamente anterior}} \right) \times (1 + \text{inflación})$

Donde:  
 inflación = inflación para la vigencia inmediatamente anterior certificada por el DANE o la entidad que lo sustituya.

**9.6. Amparo de Estabilidad y calidad de obra**

El Arrendatario deberá constituir a favor de FONTUR, tan pronto finalice la ejecución del plan de inversiones, una garantía de estabilidad y calidad de obra. El valor de esta Amparo será el equivalente al veinte por ciento (20%) del valor final de las inversiones en obra civil del plan de inversiones, con una vigencia igual a dos (2) años contados a partir de la finalización de la ejecución del plan de inversiones.

i) 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 seguros) ni por revoocatoria (u otrola).

ii) El Arrendatario 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 cumple con esta obligación se entenderá que habrá incumplido con la obligación de constituir la póliza o mecanismo de cobertura y por lo tanto FONTUR podrá solicitar la imposición de las sanciones correspondientes.

iii) En cualquier caso de modificación del Contrato, el Arrendatario 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 supone, si ese es el caso.

iv) Las pólizas de seguros deberán haber sido emitidas por una compañía de seguros legítimamente autorizada para operar en Colombia debidamente vigilada por la Superintendencia Financiera y que cuente con calificación de riesgo.

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

vi) El valor asegurable del inmueble de donde funciona el establecimiento de comercio, se determina con base en el avalúo comercial.

vii) Los Partes acuerdan que el pago de las indemnizaciones de seguros, por siniestros serán invertidas en la reconstrucción y/o arreglo de los bienes y o equipos siniestrados.

**9.4. Aprobación de las Garantías**

a) Dentro de los quince (15) días calendario contados desde la fecha de suscripción del Contrato, el Arrendatario deberá entregar a FONTUR la Garantía de Cumplimiento del Contrato y las demás garantías que deben ser entregadas de acuerdo a lo estipulado en el Contrato.

b) FONTUR dispondrá de diez (10) días hábiles para objetar o aprobar las garantías presentadas por el Contratista, contados a partir del Día Hábil siguiente a la fecha de entrega de las mismas por parte del Contratista.

c) Si las Garantías entregadas por el Arrendatario no cumplen con los requisitos señalados, FONTUR solicitará la corrección de las mismas y señalará para ello un

**9.7. Seguro de daños contra todo riesgo**

El Arrendatario tendrá la obligación de mantener vigente por el término de duración del Contrato un seguro contra todo riesgo del bien objeto de arrendamiento a favor de la Sociedad Hotel Internacional Sinosse Beach de San Andrés S.A., por el cien por ciento (100%) del valor de reposición del inmueble, muebles y de sus contenidos, con un índice variable del 15% anual, los cuales deberán ser expedidos por un término de (1) año y renovados anualmente para garantizar su vigencia a lo largo de la ejecución del Contrato.

Los pagos realizados por este concepto, serán con cargo a FONTUR y se descontarán de las cánones de arrendamiento de los siguientes períodos a la fecha de pago de la póliza:

**9.8. Seguros de operación hotelera**

El Arrendatario deberá garantizar a su costo, los seguros que se indican a continuación:

1. Responsabilidad civil extracontractual. El Arrendatario, incluirá en la póliza de Responsabilidad civil Extracontractual, los riesgos derivados de 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. Esta póliza deberá constituirse por el cien por ciento (100%) del valor anual del Contrato referido en el parágrafo del numeral 9.5 del presente Contrato, la cual deberá ser expedida por el término de un (1) año y renovada anualmente para garantizar su vigencia a lo largo de la ejecución del Contrato, que será incluido en la póliza de manejo global o colectiva.
2. Transporte de valores, que será incluido en la póliza de manejo global o colectiva.
3. Póliza de Manejo, que será incluido en la póliza de manejo global o colectiva.

**CAPÍTULO X. SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS.**

**10.1. SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS**

Toda controversia o diferencia relativa a este contrato se resolverá por un Tribunal Arbitral administrado por el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá, en adelante el CAC, el cual estará sujeto a sus reglamentos y al procedimiento allí contemplado, de acuerdo con las siguientes reglas:

- El Tribunal estará integrado por un (1) árbitro si la cuantía de la pretensión es inferior a 400 SMMLV designado de común acuerdo por las partes y para la cual

FONTUR deberá tener en cuenta las directrices que el Gobierno Nacional emita sobre la materia:

- El Tribunal estará integrado por tres (3) árbitros si la cuantía de la pretensión es superior a 400 SMMLV, los árbitros serán designados de común acuerdo entre las partes o mediante sorteo realizado por el CAC. FONTUR para la designación de los árbitros deberá tener en cuenta las directrices que el Gobierno Nacional emita sobre la materia.
- El Tribunal decidirá en: Derecho.
- El Tribunal se llevará a cabo en las instalaciones del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá.
- Un miembro de la lista de secretarios del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá hará parte de la secretaría del Tribunal.

**CAPÍTULO XI. DISPOSICIONES FINALES**

**11.1. Terminación del contrato**

Si se produce la terminación anticipada del Contrato por causas imputables a cualquiera de las Partes, de mutuo acuerdo y previa disponibilidad presupuestal, se establecerá el valor a compensar calculando el monto pendiente por amortizar de la inversión a la fecha de la terminación.

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

Seán causas de terminación anticipada del presente contrato las siguientes:

- A. POR INCUMPLIMIENTO DE LAS LEYES DE LUCHA CONTRA LA EXPLOTACIÓN, LA PORNOGRAFÍA Y EL TURISMO SEXUAL CON NIÑOS, NIÑAS Y ADOLESCENTES. Por infringir las disposiciones contenidas en las Leyes 679 de 2001, 1336 de 2009 y aquellas que los reglamenten, modifiquen o adicionen.
- B. Por la ocurrencia de hechos constitutivos de fuerza mayor que hagan imposible la ejecución del contrato o que se hayan generado la suspensión del mismo por un periodo superior a los seis (6) meses. Para la aplicación del presente numeral no se tendrán en cuenta eventos constitutivos de caso fortuito.

D. Por mutuo acuerdo entre las partes:

**11.2. Intereses De Mora**

La tasa de mora será la tasa de interés bancario corriente para créditos ordinario calificada por la Superintendencia Financiera de Colombia, más la tercera parte de dicho tasa, pero en ningún caso una tasa mayor que la máxima permitida por la Ley Aplicable.

Para este efecto, se utilizará la tasa calificada vigente para el día siguiente al día del vencimiento del plazo para el cumplimiento de la obligación originalmente pactada. Salvo estipulación en contrario contenida en otros numerales o documentos de este Contrato, el plazo para el cumplimiento establecido para cualquier obligación dineraria que se genere entre las Partes, será de treinta (30) Días Vencido este plazo, se cobrarán los intereses de mora establecidos en esta numeral.

**11.3. Antigüedad y derecho de renovación**

En virtud del Contrato de Arrendamiento No. 008 de 2003 del 19 de febrero de 2003, celebrado entre la Unión Temporal Hoteles 127 Avenida S.A. y Hoteles LTDA y la Dirección Nacional de Establecimientos, sedes de la Fondo Nacional de Turismo, en posición de Arrendador, el Arrendatario ha adquirido el derecho a la renovación de que trata el artículo 518 del C. de Co., en cuanto al arrendamiento del establecimiento de comercio incluye al arrendamiento del inmueble donde funciona de manera que con la celebración del presente contrato sus derechos no desaparecen y el arrendatario tendrá la opción de ejercitar su derecho a la renovación del contrato de arrendamiento al término de su vencimiento, sin perjuicio de la negociación que se llegue a acordar de nuevos condiciones para su ejecución, salvo en los casos establecidos en el artículo 518 del Código de Comercio.

**11.4. Idioma del Contrato**

Para todos los efectos el idioma oficial del presente Contrato es el castellano. En caso de existir traducciones a otro idioma, para efectos de interpretación de cualquiera de los Capítulos o Secciones, prevalecerá el documento en idioma Castellano.

**11.5. Legislación aplicable**

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

régimen de inhabilidades e incompatibilidades previsto legalmente para la contratación estatal.

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

**11.6. Pago Impuesto Predial**

El Arrendatario tendrá la obligación de realizar las contribuciones por concepto de pago de impuesto predial y valoración en las fechas establecidas, desde la firma del presente contrato de arrendamiento, una vez recibidos el Arrendatario los recibos o dada la instrucción de pago. Los pagos realizados por este concepto, serán con cargo a FONTUR y se descontarán de los cánones de arrendamiento de los siguientes períodos a la fecha de pago del impuesto.

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

**11.7. Inhabilidades e incompatibilidades**

El Arrendatario declara bajo la gravedad del juramento, que conoce y acepta el Código de Buen Gobierno Corporativo de FIDUCOLDEX como socio 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.

**11.8. Indemnidad**

El Arrendatario se obliga a mantener indemne a FONTUR de cualquier reclamación proveniente de terceros y que se deriven de sus actuaciones o de las de sus subcontratistas o dependientes ocurridas durante la vigencia del Contrato o que surjan después de su terminación.

**11.9. Cesión**

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

**11.10. Subcontratos**

El Arrendatario podrá subcontratar la ejecución del Contrato con personas jurídicas o con asociaciones entre personas jurídicas que tengan la idoneidad y capacidad para desarrollar la actividad subcontratada, incluyendo a los Contratistas y a sus asociadas o sus empresas afiliadas, no obstante el Arrendatario responderá por el cumplimiento de la totalidad del objeto, alcance y obligaciones del contrato.

**11.11. Avalúes comerciales**

El Arrendatario deberá presentar a FONTUR un avalúo comercial de los bienes entregados en arrendamiento elaborado por: i) una persona natural o jurídica afiliada a una Lista de Propiedad Real, que posea el Registro Nacional Avaluador - RNA vigente, expedida por la Sociedad Colombiana de Avaluadores o por Fedelafonjas, ii) por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC). Este avalúo se presentará a FONTUR ante la ocurrencia de los siguientes eventos:

- Cualquier siniestro que ocurra sobre los bienes en arrendamiento que pueda cambiar de manera representativa el valor de los activos entregados, en un plazo máximo de tres (3) meses.
- Cualquier remodelación o intervención mayor sobre los bienes en arrendamiento que pueda cambiar de manera representativa el valor de los activos entregados, en un plazo máximo de tres (3) meses, o en un plazo máximo de dos (2) años una vez suscrito en presente Contrato.
- Cada tres (3) años a partir del último avalúo realizado.
- Ante la solicitud de FONTUR argumentando la ocurrencia de algunos de los diferentes eventos en un plazo máximo de tres (3) meses.

Los pagos realizados por este concepto, serán con cargo a FONTUR y se descontarán de las obligaciones de arrendamiento de los siguientes periodos a la fecha de pago de la guía.

**11.12. Anexos**

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

- i) Anexo de reporte de información.

**11.13. AUTORIZACIÓN, REPORTE Y CONSULTA A LA CIFIN AUTORIZACIÓN EXPLÍCITA PARA REPORTAR, CONSULTAR Y COMPARTIR INFORMACIÓN CONTENIDA EN LAS BASES DE DATOS FINANCIERA, CREDITICIA, COMERCIAL, DE SERVICIOS Y LA PROVENIENTE DE OTROS PAÍSES.**

El Arrendatario autoriza expresa e irrevocablemente a FONTUR, libre y voluntariamente, para que reporte a CIFIN, o a cualquier otro coorador legalmente establecido, toda la información que FONTUR requiera para el cumplimiento de sus obligaciones.

información que refleje su comportamiento como cliente que se relacione con el préstamo, ejecución, modificación, liquidación y/o extinción de las obligaciones que se derivan del presente Contrato. La permanencia de la información estará sujeta a los principios, términos y condiciones consagrados en la Ley 1266 de 2009, Ley 1581 de 2012 y demás normas que la modifiquen, actúen o reglamenten. Así mismo, El Arrendatario autoriza, expresa e irrevocablemente a FONTUR, para que consulte toda la información financiera, crediticia, comercial, de servicios y la proveniente de otros países, afilada a sus relaciones comerciales que él tenga con el sistema financiero, comercial y de servicios, o de cualquier sector, tanto en Colombia como en el exterior, con sujeción a los principios, términos y condiciones consagrados en la citada Ley y demás normas que la modifiquen, actúen o reglamenten.

**11.14. SISTEMA DE ADMINISTRACIÓN DE RIESGO DE LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIACIÓN DEL TERRORISMO:**

El Arrendatario 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 Arrendatario responderá a la FIDUCIARIA indemnizadamente por cualquier multa o perjuicio que se le cause originado en el incumplimiento de los compromisos antes expresados. El Arrendatario 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) cuyo Manual se encuentra publicado en la página Web de LA FIDUCIARIA, y a las modificaciones que allí se incorporen. En consecuencia, cuando se presente cumplimiento de las causas que se enumeran a continuación, LA FIDUCIARIA, mediante comunicación motivada dirigida al Arrendatario o a su última dirección registrada, estará facultada para dar por terminado y liquidar unilateralmente el presente CONVENIO, procediendo de igual forma a dar por vencidas todas las obligaciones a cargo de El Arrendatario, por la sola ocurrencia de la respectiva causal. Así mismo, estará facultada para suspender todas o algunas de los pagos si o ella hay lugar y consignar los recursos pertinentes en una cuenta del Arrendatario, o en su defecto, de la entidad que correspondan según sea el caso. Las acciones aquí indicadas se realizarán sin que LA FIDUCIARIA asuma los perjuicios o sanciones derivados del ejercicio de esas facultades. Las causas que podrán generar la terminación y/o liquidación del contrato serán:

- a) Reporte en la lista OFAC del Arrendatario, sus proveedores, sus administradores o socios, o empresas vinculadas en cualquiera de los eventos de los artículos 26, 27 y 28 de la Ley 227 de 1995, o las normas legales que determinen reglas sobre vinculación económica;
- b) Denuncias o pliegos de cargos penales, fiscales o disciplinarios, sobre incumplimiento o violaciones de normas relacionadas con el Lavado de Activos o

Financiación al Terrorismo contra cualquiera de los mencionados en el literal anterior, y con falta o ausencia en firme debidamente ejecutoriada.

- c) Cuando existan factores de exposición al riesgo tales como: referencias negativas, ausencia de documentación o la existencia de alertas distintas en los manuales del Manual SARLAFT; y
- d) la presentación de dos o más de las alertas enumeradas en los anexos del Manual SARLAFT, en relación con las personas enumeradas en los literales anteriores.

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

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** 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.fiducolplex.com.co](http://www.fiducolplex.com.co), el cual es aceptado por el Arrendatario y se obliga a acatar la decisión sobre el ejercicio de estas facultades deberá ser dada a conocer al Arrendatario mediante comunicación motivada dirigida a su última dirección registrada, para efectos de publicación.

**11.15. 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, relacionado con el cumplimiento de las obligaciones contractuales; 2) Atender y resolver las consultas planteadas por El Arrendatario para el buen desarrollo del objeto del contrato; 3) Velar por el cumplimiento de las obligaciones relacionadas con las garantías exigidas y los valores de las mismas; 4) Verificar el cumplimiento de las obligaciones del contrato; 5) Verificar el cumplimiento de las obligaciones asumidas por El Arrendatario por la ejecución del Plan de Inversión; 6) Estudiar y atender las sugerencias que haga El Arrendatario para el cumplimiento del contrato; 7) Atender las quejas y reclamos que haga El Arrendatario siempre velando por el cumplimiento del contrato; 8) Aprobar o rechazar, en forma debidamente motivada, los procedimientos utilizados para la ejecución del objeto contractual y rendir informes sobre el desarrollo del objeto del mismo de forma bimestral; 9) Suscribir los actos de inicio, terminación del contrato; 10) Suscribir los actos de supervisión y relación cuando loere del caso, conjuntamente con El Arrendatario, situaciones de las cuales tendrá informe a FONTUR; 11) 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, los dados en forma verbal, por urgencia o necesidad inminente, deberán ratificarse por escrito.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** El Arrendatario 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 Arrendatario sin que este hecho requiera modificación del presente Contrato.

**11.16. Notificaciones**

Las Notificaciones a cada una de las Partes se realizarán en las siguientes direcciones: FONTUR Calle 28 No. 13a 24 Edificio Museo del Parque Pico 6º Bogotá D.C. - Colombia. Teléfono: 3275500. [hrodriguez@fontur.com.co](mailto:hrodriguez@fontur.com.co) ARRENDATARIO: Avenida Calle 72 No. 6 - 30

En signo de aprobación, las Partes firman el presente Acuerdo de voluntades en dos (2) ejemplares iguales, en la ciudad de Bogotá D.C. el día veintidós (22) de febrero de 2016.

*(Firmas)*  
**MANUEL EDUARDO OSORIO LOZANO** P.A. FONTUR  
**ANDRES SANCHEZ TURRIAGO** ARRENDATARIO

**FONTUR** **FIDUCOLDEX**

**OTROSÍ No. 1 AL CONTRATO FNTB No. 018 DE 2016**  
**ENTRE LA FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR - FIDUCOLDEX S.A. VICEERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO - FONDO NACIONAL DE TURISMO - FONTUR Y LA UNIÓN TEMPORAL HOTELES 127 AVENIDA S.A. Y HOTELES LTDA**

**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 - FIDUCOLDEX para los asuntos del Patrimonio Autónomo Fondo Nacional de Turismo - FONTUR, con NIT 900.649.119-9, constituido a través de Contrato de Fideicomiso Mercantil No. 137 del 28 de agosto de 2013 y por tanto, comprometerse único y exclusivamente al patrimonio del citado fideicomiso, quien además y para todos los efectos del presente contrato se denominará **FONTUR**, y por la otra parte, **ANDRÉS SÁNCHEZ TURRIAGO**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 79.231.085 expedida en Bogotá D.C., obrando como Representante legal de la **UNIÓN TEMPORAL HOTELES 127 AVENIDA S.A. Y HOTELES LTDA**, con NIT 830.005.905-4, que para todos los efectos se denominará **EL ARRENDATARIO**, hemos convenido celebrar el presente Otrosí No. 1, el cual se registró por las normas colombianas legales vigentes, previas las siguientes:

**CONSIDERACIONES**

**PRIMERA.** Que el veintidós (22) de febrero de 2016, se suscribió el Contrato de Arrendamiento FNTB-018 de 2016, cuyo objeto es "Renovar el contrato de arrendamiento del establecimiento de comercio *Hotel Internacional Sunrise Beach* ubicado en la isla de San Andrés, y el inmueble donde funciona, con todos los bienes y elementos que componen la unidad económica productiva".

**SEGUNDA.** Que de acuerdo con la Cláusula 2.5 denominada "VALOR DEL CONTRATO" del Contrato FNTB-018 de 2016, el valor del mismo es indeterminado pero determinable aproximadamente en la suma de DIECISIETE MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y DOS MILONES CUATROCIENTOS OCHO MIL CIENTO VENTICUATRO PESOS M/CTE (\$17.752.408.124).

**TERCERA.** Que de acuerdo con la Cláusula 2.6 denominada "PLAZO DEL CONTRATO" del Contrato FNTB-018 de 2016, su término de ejecución es de diez (10) años, contados a partir del día siguiente de la fecha de su suscripción.

**CUARTA.** Que mediante solicitud de modificación al negocio jurídico de fecha 10 de octubre de 2017, la Gerencia de Bienes de FONTUR solicitó modificar la Cláusula "3.4 Cronograma de Inversiones", en el sentido de ampliar el plazo del Cronograma de Inversiones de dieciocho (18) a veinticuatro (24) meses, teniendo en cuenta que la ejecución anticipada y el desarrollo de actividades no previstas en el Plan de Inversiones por parte del Arrendatario, con el fin de atender las recomendaciones de la Asesoradora MARTE para obtener la renovación de la póliza multiriesgo y cumplir la normatividad vigente en materia de la red contraindicada, que ha afectado el cronograma inicialmente

**MANUEL EDUARDO OSORIO LOZANO**  
 PATRIMONIO AUTÓNOMO FONDO NACIONAL DE TURISMO - FONTUR

**ANDRÉS SÁNCHEZ TURRIAGO**  
 ARRENDATARIO

Calle 28 No. 136-24 Edificio Museo de Popayán Piso 7º  
 Bogotá D.C. - Colombia  
 Teléfono: (31) 327 55 00  
 Página 1 de 1

**FONTUR** **FIDUCOLDEX**

**OTROSÍ No. 1 AL CONTRATO FNTB No. 018 DE 2016**  
**ENTRE LA FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR - FIDUCOLDEX S.A. VICEERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO - FONDO NACIONAL DE TURISMO - FONTUR Y LA UNIÓN TEMPORAL HOTELES 127 AVENIDA S.A. Y HOTELES LTDA**

prevista, siendo necesario la ampliación del plazo de ejecución del cronograma de inversiones.

**QUINTA.** Teniendo en cuenta la solicitud realizada, se modifica la Cláusula "3.4 CRONOGRAMA DE INVERSIONES" del contrato FNTB-018 de 2016.

**Efectuadas las anteriores consideraciones las partes acuerdan las siguientes CLÁUSULAS:**

**PRIMERA.** Modificar la Cláusula "3.4 CRONOGRAMA DE INVERSIONES" del contrato FNTB-018 de 2016, la cual quedará así:

**"3.4 Cronograma de Inversiones**  
 Tendrá una duración de hasta veinticuatro (24) meses, contados a partir de la aprobación del Plan de Inversiones por parte de FONTUR, en desarrollo del numeral 3.2 del Contrato.  
 Durante este plazo, el Arrendatario hará las inversiones previstas en el Plan de Inversiones presentado por el mismo y aprobado por FONTUR de conformidad con lo dispuesto en el numeral 3.2 del presente contrato".

**SEGUNDA.** Las demás cláusulas, secciones y párrafos del Contrato FNTB-018 de 2016 no han sido objeto de modificación alguna, y por tanto continúan inalterados, vigentes y exigibles.

En constancia se firmó en la ciudad de Bogotá D.C., en dos (2) ejemplares del mismo tenor

**MANUEL EDUARDO OSORIO LOZANO**  
 PATRIMONIO AUTÓNOMO FONDO NACIONAL DE TURISMO - FONTUR

**ANDRÉS SÁNCHEZ TURRIAGO**  
 ARRENDATARIO

Calle 28 No. 136-24 Edificio Museo de Popayán Piso 7º  
 Bogotá D.C. - Colombia  
 Teléfono: (31) 327 55 00  
 Página 2 de 1

**FONTUR** **FIDUCOLDEX**

**OTROSÍ No. 2 CONTRATO FNTB No. 018 DE 2016**  
**ENTRE LA FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR - FIDUCOLDEX S.A. VICEERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO - FONDO NACIONAL DE TURISMO - FONTUR Y LA UNIÓN TEMPORAL HOTELES 127 AVENIDA S.A. Y HOTELES LTDA**

**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 - FIDUCOLDEX para los asuntos del Patrimonio Autónomo Fondo Nacional de Turismo - FONTUR, con NIT 900.649.119-9, constituido a través de Contrato de Fideicomiso Mercantil No. 137 del 28 de agosto de 2013 y por tanto, comprometerse único y exclusivamente al patrimonio del citado fideicomiso, quien además y para todos los efectos del presente contrato se denominará **FONTUR** y por la otra parte, **ANDRÉS SÁNCHEZ TURRIAGO**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 79.231.085 expedida en Bogotá D.C., obrando como representante legal de la **UNIÓN TEMPORAL HOTELES 127 AVENIDA S.A. Y HOTELES LTDA**, con NIT 830.005.905-4, que para todos los efectos se denominará **EL ARRENDATARIO**, hemos acordado celebrar el presente Otrosí No. 2, el cual se registró por las normas colombianas legales vigentes, efectuadas las siguientes:

**CONSIDERACIONES**

**PRIMERA.** Que el veintidós (22) de febrero de 2016, se suscribió el Contrato de Arrendamiento FNTB-018 de 2016, cuyo objeto es "Renovar el contrato de arrendamiento del establecimiento de comercio *Hotel Internacional Sunrise Beach* ubicado en la isla de San Andrés, y el inmueble donde funciona, con todos los bienes y elementos que componen la unidad económica productiva".

**SEGUNDA.** Que de acuerdo con la Cláusula 2.5 denominada "VALOR DEL CONTRATO", el valor del mismo es indeterminado pero determinable aproximadamente en la suma de DIECISIETE MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y DOS MILONES CUATROCIENTOS OCHO MIL CIENTO VENTICUATRO PESOS M/CTE (\$17.752.408.124) de enero de 2016.

**TERCERA.** Que de acuerdo con la Cláusula 2.6 denominada "PLAZO DEL CONTRATO", su término de ejecución es de diez (10) años, contados a partir del día siguiente de la fecha de su suscripción.

**CUARTA.** Que mediante Otrosí No. 1 de fecha dieciocho (18) de octubre de 2017, se modificó la Cláusula 3.4 del Contrato FNTB-018 de 2016, denominada "CRONOGRAMA DE INVERSIONES", en el sentido de ampliar el término de ejecución de dicho cronograma de inversiones (24) meses contados a partir de la aprobación del plan de inversión por parte de FONTUR.

**QUINTA.** Que mediante solicitud de modificación al negocio jurídico de fecha diecisiete (17) de abril de 2018, el Supervisor del Contrato FNTB-018-2016, solicitó modificar la Cláusula "3.4 CRONOGRAMA DE INVERSIONES", en el sentido de ampliar el plazo del mismo, de veinticuatro (24) meses a veintidós (22) meses, en atención a: i) la necesidad de finalizar las adecuaciones a mejoramiento del sistema de red contra incendios, a efectos de garantizar el cumplimiento de la norma NFPA (National Fire Protection Association) y la red contra incendios del Hotel Actividades que duplicaron las demás acciones previstas en el cronograma de inversiones y que están

**MANUEL EDUARDO OSORIO LOZANO**  
 PATRIMONIO AUTÓNOMO FONDO NACIONAL DE TURISMO - FONTUR

**ANDRÉS SÁNCHEZ TURRIAGO**  
 ARRENDATARIO

Calle 28 No. 136-24 Edificio Museo de Popayán Piso 7º  
 Bogotá D.C. - Colombia  
 Teléfono: (31) 327 55 00  
 Página 1 de 1

**FONTUR** **FIDUCOLDEX**

**OTROSÍ No. 2 CONTRATO FNTB No. 018 DE 2016**  
**ENTRE LA FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR - FIDUCOLDEX S.A. VICEERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO - FONDO NACIONAL DE TURISMO - FONTUR Y LA UNIÓN TEMPORAL HOTELES 127 AVENIDA S.A. Y HOTELES LTDA**

condición hasta el veintidós (22) de abril de 2018, lo anterior en cuanto los desplazamientos en el tiempo de las actividades previstas en el cronograma de inversiones, las acciones llevadas a cabo la inclusión de actividades no previstas, derivadas de las adecuaciones del sistema de red contra incendios; y iii) los retrasos ocasionados por las condiciones ambientales y atmosféricas de la isla de San Andrés, Providencia y Santa Catalina, que también generaron retrasos en la ejecución de las actividades previstas en el cronograma de inversiones.

**SEXTA.** Que la Gerencia de Bienes, solicitó a la Dirección Jurídica concepto acerca de la viabilidad jurídica de permitir la ampliación del cronograma de inversiones, pactado en el Contrato de Arrendamiento FNTB-018-2016, a la cual la Dirección concluyó: i) que de conformidad con el Ordenamiento Jurídico Colombiano los elementos de los contratos se han clasificado tal: elementos esenciales, hacen referencia a aquellos casos sin los cuales el contrato, o no produce efecto alguno, o alteran su carácter diferente, mientras que los elementos accesorios, son aquellos reglas establecidas por el legislador y que se entienden como pertenecientes al negocio sin necesidad de una cláusula especial; y en cuanto a los elementos accesorios son los que se agregan mediante cláusulas especiales a los contratos sin afectar la autonomía de las partes; ii) que la inclusión de inversiones en el Plan de Inversión, en el caso de que el plazo para realizar dichas inversiones, en el marco del contrato de arrendamiento se constituye como un elemento accesorio, y se encuentra en el contrato por mera libertad de las partes, sin que su ausencia en el mismo constituya en sí mismo negocio jurídico o que el objeto del contrato de arrendamiento otorgado; iii) También se recomendó que de llevar a cabo la modificación propuesta, y en caso de existir un suceso de recarga de inversión, ésta debería incluirse en el párrafo 3 del numeral 2.2' del Contrato FNTB-018-2016; iv) la Dirección Jurídica concluye: i) que si no continúan las mismas de carácter general y tampoco las pagadas entre el Fondo y el Arrendatario, es posible jurídicamente, permitir la ampliación del Cronograma de Inversiones; ii) que toda modificación al Contrato FNTB-018-2016, debe ser avalada por la Gerencia de Bienes como supervisor del contrato, conforme lo establecido por el Manual de Cooperación y Manual de Supervisión del Fondo Nacional de Turismo.

**SÉPTIMA.** Teniendo en cuenta las anteriores hechas, que fueron objeto de análisis por parte de la Gerencia de Bienes, se da aprobación por parte de la misma, por lo tanto es procedente, modificar la Cláusula "3.4 CRONOGRAMA DE INVERSIONES" del contrato FNTB-018 de 2016.

**Efectuadas las anteriores consideraciones las partes acuerdan las siguientes CLÁUSULAS:**

**PRIMERA.** Modificar en el Capítulo III "ALCANCE DE LAS INVERSIONES A EJECUTAR - PLAN DE INVERSIONES", la Cláusula 3.4 "Cronograma de Inversiones" del contrato FNTB-018-2016, la cual quedará así:

Tendrá una duración de hasta veintidós (22) meses, contados a partir de la aprobación del Plan de Inversiones por parte de FONTUR, en desarrollo del numeral 3.2 del Contrato.  
 Durante este plazo, el Arrendatario hará las inversiones previstas en el Plan de Inversiones presentado por el mismo y aprobado por FONTUR de conformidad con lo dispuesto en el numeral 3.2 del presente contrato".

**MANUEL EDUARDO OSORIO LOZANO**  
 PATRIMONIO AUTÓNOMO FONDO NACIONAL DE TURISMO - FONTUR

**ANDRÉS SÁNCHEZ TURRIAGO**  
 ARRENDATARIO

Calle 28 No. 136-24 Edificio Museo de Popayán Piso 7º  
 Bogotá D.C. - Colombia  
 Teléfono: (31) 327 55 00  
 Página 2 de 1





169



**CONTRATO DE CONCESIÓN NO. 033 DE 2010 CELEBRADO ENTRE EL MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO Y LA SOCIEDAD HOTELES DECAMERON COLOMBIA S.A.**

- (i) El presente Contrato debe interpretarse concordando sus propias Cláusulas con el Pliego de Condiciones. En caso de duda o contradicción entre ellos, el Contrato prevalecerá sobre el Pliego de Condiciones, así como sobre cualquier otro documento de fecha anterior a la firma del Contrato por el Concesionario.
- (ii) Cuando se mencionen las palabras Capítulos, Cláusulas, numerales, Anexos y Apéndices, se entiende que se está haciendo referencia a los Capítulos, Cláusulas, numerales, Anexos y Apéndices del presente Contrato, salvo que expresamente se indique lo contrario.
- (iii) Los encabezamientos y títulos de los Capítulos y las Cláusulas que se usen en el Contrato servirán sólo para referencia y facilidad de consulta pero no afectarán la interpretación del texto del Contrato.
- (iv) Este Contrato regula íntegramente las relaciones entre las Partes y, por lo tanto, deja sin valor y efecto cualquiera otro entendimiento escrito o verbal entre las mismas sobre el Contrato.
- (v) Las reglas relativas a asignación de riesgos a que se refiere este Contrato deben ser entendidas como elementos controlados de interpretación del alcance de cada una de las obligaciones de las Partes bajo este Contrato.

**CLÁUSULA 2.- DEFINICIONES:** En el texto del Contrato, los términos que aparezcan con letra inicial mayúscula tendrán el significado que se les atribuye en esta Cláusula. Los términos definidos en singular incluyen al plural y viceversa siempre y cuando el contexto así lo requiera. Los términos que no estén expresamente definidos se entenderán en el sentido que les atribuya el lenguaje técnico correspondiente o, en su defecto, en su sentido natural y obvio, según el uso general de los mismos.

- **Acta de Entrega:** Es el documento suscrito por el Concedente, el Concesionario y el Interventor en el cual se da cuenta de la entrega material y jurídica al Concesionario, a título de Concesión, del predio y construcciones en las que se desarrollará el Proyecto.
- **Acta de Finalización de la Ejecución:** Es el documento suscrito por el Concedente, el Interventor y el Concesionario en el cual se da cuenta de que se haya cumplido el término otorgado para la ejecución del Contrato. Con la suscripción de esta Acta se da por terminado el plazo de ejecución del Contrato.



170



**CONTRATO DE CONCESIÓN NO. 033 DE 2010 CELEBRADO ENTRE EL MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO Y LA SOCIEDAD HOTELES DECAMERON COLOMBIA S.A.**

Moody's o su equivalente en Moody's, Fitch IBCA o ISW, agencias calificadoras internacionalmente reconocidas.

- **Concedente:** Es la Nación - Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.
- **Concesión:** Corresponde al objeto del Contrato con el alcance indicado en el objeto del presente Contrato.
- **Concesionario:** Es la persona jurídica, consorcio, unión temporal o promesa de sociedad futura que, por haber resultado adjudicatario dentro de la Licitación, suscribió el presente Contrato de Concesión.
- **Contraprestación:** Es la retribución que, en los términos del presente Contrato de Concesión, debe pagar el Concesionario al Concedente a cambio de los derechos que adquiere por virtud del Contrato.
- **Contraprestación Mínima:** Es la suma de treinta millones de pesos (\$30 000 000) mensuales constantes de enero de dos mil nueve (2009) libros de impuestos.
- **Contraprestación por Adición:** Es la retribución que, en los términos del Contrato de Concesión, debe pagar el Concesionario al Concedente a cambio de los derechos que adquiere por virtud del Contrato en caso de presentarse la situación establecida en el numeral xxi de la Cláusula 14 del Contrato de Concesión. Esta Contraprestación por Adición se establece en pesos constantes de enero de dos mil nueve (2009) libros de impuestos y no podrá ser, en ningún caso, inferior a la Contraprestación Mínima.
- **Contrato de Concesión o Contrato:** Es el presente contrato incluyendo todos sus Apéndices y Anexos.
- **CORALINA:** Corporación para el Desarrollo Sostenible del Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina. Es un ente de carácter público con autonomía administrativa y financiera patrimonio propio y personería jurídica que está integrado por las entidades territoriales de su jurisdicción. Fue creada mediante el Artículo 37 de la Ley 99 del 22 de diciembre de 1993 para administrar el medio ambiente y los recursos naturales renovables y propender por el desarrollo sostenible del Archipiélago.
- **Día Hábil o Día:** Es cualquier día calendario de lunes a viernes, excluyendo




**CONTRATO DE CONCESIÓN NO. 033 DE 2010 CELEBRADO ENTRE EL MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO Y LA SOCIEDAD HOTELES DECAMERON COLOMBIA S.A.**

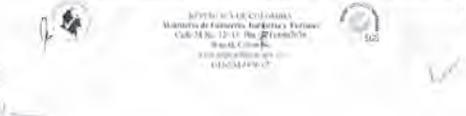
- **Acta de Inicio de Ejecución:** Es el documento suscrito por el Concedente, el Interventor y el Concesionario en el cual se da cuenta de que se han cumplido cabalmente las condiciones establecidas en este Contrato para su regularización y dar inicio a su ejecución.
- **Acta de Inicio de la Etapa Explotación Comercial:** Es el documento suscrito por el Concedente, el Interventor y el Concesionario en el cual se da cuenta del cumplimiento de todas las actividades requeridas por el Plan de Inversión. Su suscripción da inicio a la Etapa de Explotación Comercial.
- **Acta de Terminación:** Es el documento suscrito por el Concedente, el Interventor y el Concesionario en el cual se da cuenta del cumplimiento de todas las condiciones para la terminación del Contrato.
- **Acta de Restitución:** Es el documento suscrito por el Concedente, el Concesionario y el Interventor en los cuales se da cuenta de la restitución y reversión del predio, de las Obras ejecutadas en los mismos y de los demás bienes muebles o inmuebles afectos al Contrato de Concesión, según los términos del mismo.
- **Actas de Verificación:** Son los documentos suscritos por el Interventor, el Concesionario y el Concedente, en los cuales se consignará la terminación de una actividad del Plan de Inversión, así como su conformidad con lo establecido en el presente Contrato de Concesión y en las especificaciones técnicas aplicables.
- **Anexos:** Son los documentos identificados como tales en la Cláusula 75 del presente Contrato.
- **Apéndices:** Son los documentos identificados como tales en la Cláusula 75 del Contrato.
- **Banco Aceptable:** Es un establecimiento de crédito establecido y legalmente autorizado para operar en Colombia, y vigilado por la Superintendencia Financiera de Colombia.
- **Compañía de Seguros Aceptable:** Es una compañía de seguros legalmente autorizada para operar en Colombia y vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia. Adicionalmente, en caso de que el monto de las garantías o seguros exigidos obligue al Concesionario a contratar un reasegurador facultativo, los reaseguradores con los cuales celebre dicho contrato, en ningún caso deberán contar con calificación inferior a "A" otorgada por Standard &




**CONTRATO DE CONCESIÓN NO. 033 DE 2010 CELEBRADO ENTRE EL MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO Y LA SOCIEDAD HOTELES DECAMERON COLOMBIA S.A.**

días festivos en Colombia. En el supuesto de que el último día de un período cualquiera establecido en el Contrato no fuera un Día Hábil, el último día de tal período será el Día Hábil siguiente al referido día calendario. Cuando el Contrato se refiera a Día y no se precise otra cosa se entenderá que es Día Hábil.

- **DTF:** Es la tasa de interés certificada por el Banco de la República, o la entidad que la reemplaza en tales funciones, correspondiente al promedio ponderado de las tasas de interés de los CDTs de captación a noventa (90) días, ofrecidas por el sistema financiero colombiano. Para este caso se utilizará aquella expresada en términos efectivos anuales. En caso que la DTF sea reemplazada, será aquella equivalente que la reemplaza expresada también en términos efectivos anuales.
- **Especificaciones Técnicas para la Construcción del Centro de Convenciones de San Andrés:** Documento mediante el cual el Concedente, basado en la Oferta, indica los parámetros técnicos mínimos básicos para el diseño y la construcción del Centro de Convenciones de San Andrés y al cual debe ceñirse el Concesionario para la elaboración de los diseños de detalle y/o de acabados y para todo el desarrollo del objeto del Contrato, y que hace parte de este Contrato como Apéndice Técnico.
- **Especificaciones Técnicas para la Construcción del Hotel El Istleño:** Documento mediante el cual el Concedente, basado en la Oferta, indica los parámetros técnicos mínimos básicos para la demolición, el diseño y la construcción del Hotel El Istleño y al cual debe ceñirse el Concesionario, además de a la Norma Técnica NTSM Sectorial Colombiana 008 vigente en la fecha de apertura de la licitación que dio origen a la firma del Contrato, para la elaboración de los diseños de detalle y/o de acabados y para todo el desarrollo del objeto del Contrato, y que hace parte de este Contrato como Apéndice Técnico.
- **Explotación Económica:** Es el derecho que tiene el Concesionario a percibir los recursos obtenidos por la operación y mantenimiento del Centro de Convenciones de San Andrés y del Hotel El Istleño.
- **Fiduciaria Aceptable:** Es una entidad fiduciaria legalmente autorizada para operar en Colombia vigilada por la Superintendencia Financiera.
- **Financiadore:** Son las personas jurídicas diferentes del Concesionario que suministren al Concesionario los recursos de deuda necesarios para la ejecución de



171



**CONTRATO DE CONCESIÓN NO. 093 DE 2010 CELEBRADO ENTRE EL MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO Y LA SOCIEDAD HOTELES DECAMERON COLOMBIA S.A.**

la Concesión, mediante cualquier modalidad, contrato o instrumento de financiación

- Ingresos Brutos: Son todos los ingresos que el Concesionario perciba por virtud de la ejecución del Contrato de Concesión.
- Interventor: Es la persona o personas contratadas o designadas por el Concedente para ejercer en su nombre, la supervisión técnica, administrativa, financiera, legal y ambiental del Proyecto y del Contrato de Concesión. El Concedente podrá contratar distintos Interventores para cada etapa del Contrato.
- IPD: Es el Índice de Precios al Consumidor certificado por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística - (DAANE), o la entidad que lo reemplaza en la función.
- Licitación: Es la Licitación No. 05 de 2009.
- Obras: Son las actividades de construcción y adecuación física que debe ejecutar el Concesionario para construir el Centro de Convenciones de San Andrés y para reconstruir y ampliar el Hotel El Isleño de la Isla de San Andrés.
- Peso o \$: Es la moneda de curso forzoso y poder liberatorio en Colombia.
- Plan de Inversión: Es el plan de inversiones que se incluye como Apéndice y que especifica tanto las Obras que deben ser ejecutadas por el Concesionario durante la Etapa de Construcción, como el cronograma de su ejecución y las especificaciones mínimas que se deben cumplir.
- Pleigo de Condiciones: Es el documento que contiene los términos de referencia de la Licitación.
- Propuesta: Es la oferta irrevocable e incondicional presentada por el Concesionario dentro de la Licitación y en los términos del Pleigo.
- Remuneración: Corresponde a la suma de dinero que el Concesionario tiene derecho a percibir como contraprestación en virtud del presente Contrato.
- TRM: Es la tasa de cambio de Pesos por Dólares certificada diariamente por la Superintendencia Financiera de Colombia, en los términos del artículo 80 de la Resolución B de 2000, expedido por la Junta Directiva del Banco de la República.




**CONTRATO DE CONCESIÓN NO. 093 DE 2010 CELEBRADO ENTRE EL MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO Y LA SOCIEDAD HOTELES DECAMERON COLOMBIA S.A.**

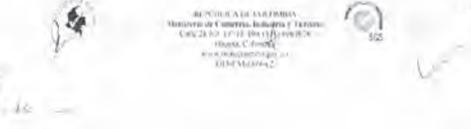
**CAPITULO II - ASPECTOS GENERALES**

**CLÁUSULA 3.- OBJETO:** El objeto del presente Contrato es otorgar por parte del Concedente y a favor del Concesionario la concesión para la construcción, operación y mantenimiento del Hotel El Isleño y para la construcción, operación y mantenimiento del Centro de Convenciones de San Andrés, en el predio con matrícula inmobiliaria No. 450-568 y cédula catastral No. 01000120001000, de conformidad con las características y condiciones técnicas contenidas en el Apéndice Técnico del Contrato, en los diseños de detalle y acabados que presente el Concesionario de conformidad con la Norma Técnica N.TSH Sectorial Colombiana 006 vigente en la fecha de apertura de la Licitación, o su equivalente, y en los demás apartes del presente Pleigo y del Contrato y de la Resolución de apertura.

El Hotel El Isleño cuya construcción, operación y mantenimiento se contrata, deberá contar con doscientos veinte (220) habitaciones para huéspedes y deberá contar con una planta, condiciones de accesibilidad y servicios equiparables a un hotel categorizado como de cinco (5) estrellas según la Norma Técnica N.TSH Sectorial Colombiana 006 vigente en la fecha de apertura de la Licitación, o su equivalente. El Centro de Convenciones de San Andrés, por su parte, deberá tener capacidad para seiscientos (700) personas y deberá contar con instalaciones y servicios de calidad asistible, en lo pertinente, a los exigidos para el Hotel El Isleño (con capacidad de ampliación en 500, para un total de 1200, de conformidad con la señalada en el numeral 1.23 de Pleigo de Condiciones).

El Ministerio pone de presente que el predio objeto de concesión se encuentra en la actualidad afecto al contrato de arrendamiento No. 072 de 1998, que dispone, mediante adicional No. 13, en su cláusula primera, que el mismo vence el día treinta y uno (31) de marzo del año dos mil diez (2010). Así mismo, en su parágrafo señala: "En el evento en que el proceso de Licitación Pública No. 05 de 2009 culmine con la suscripción del respectivo contrato de concesión antes del vencimiento del término de prórroga aquí pactado, EL ADMINISTRADOR se obliga a entregar a EL MINISTERIO las instalaciones del Hotel El Isleño dentro de los quince (15) días siguientes al inicio de la correspondiente modificación."

El alcance del objeto del presente Contrato de Concesión comprende las siguientes actividades:



172



**CONTRATO DE CONCESIÓN NO. 093 DE 2010 CELEBRADO ENTRE EL MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO Y LA SOCIEDAD HOTELES DECAMERON COLOMBIA S.A.**

- Elaboración del diseño de detalle y/o de acabados: El Concesionario debe preparar y presentar al Ministerio, para su aprobación, el diseño de detalle y/o de acabados con base en el Apéndice Técnico y en la Norma Técnica N.TSH Sectorial Colombiana 006 vigente en la fecha de apertura de la Licitación que dio origen a la firma del Contrato. Los diseños deberán realizarse de manera que la arquitectura del Hotel El Isleño y del Centro de Convenciones sea de tipo isleño.
- INVERSIONES:** Efectuar las inversiones requeridas en la oportunidad que corresponda para la construcción de las Obras, el mantenimiento y la operación del Centro de Convenciones de San Andrés y del Hotel El Isleño de la Isla de San Andrés, de conformidad con el cronograma de ejecución, con el Apéndice Técnico, con la Norma Técnica N.TSH Sectorial Colombiana 006 vigente en la fecha de apertura de la Licitación que dio origen a la firma del Contrato, y con los diseños de detalle y/o de acabados presentados al Concedente.
- CONSTRUCCIÓN:** Comprende todas las actividades que conllevan la demolición y construcción del Hotel El Isleño y la construcción del Centro de Convenciones de San Andrés de conformidad con el Apéndice Técnico, con la Norma Técnica N.TSH Sectorial Colombiana 006 vigente en la fecha de apertura de la Licitación que dio origen a la firma del Contrato, en lo que resulte aplicable, con los diseños de detalle y/o acabados aprobados por el Concedente, y con las demás cláusulas del Contrato y normas aplicables para la construcción de los mismos.
- EXPLOTACIÓN DEL CENTRO DE CONVENCIONES DE SAN ANDRÉS Y DEL HOTEL EL ISLEÑO DE LA ISLA DE SAN ANDRÉS:** Comprende todas las actividades de operación del Centro de Convenciones de San Andrés y el Hotel El Isleño de la Isla de San Andrés, bajo los derechos y obligaciones que se prevén en el presente Contrato de Concesión.
- MANTENIMIENTO:** Comprende todas las actividades de conservación, reparación, rehabilitación y reposición de las instalaciones, equipos y bienes que conforman el Centro de Convenciones de San Andrés y el Hotel El Isleño de la Isla de San Andrés.

La Concesión se otorga de conformidad con lo previsto en el artículo 32 numeral 4, de la ley 80 de 1993.

La supervisión y control de la ejecución de la Concesión está a cargo del Concedente, quien la puede ejercer directamente o a través de uno o varios interventores.




**CONTRATO DE CONCESIÓN NO. 093 DE 2010 CELEBRADO ENTRE EL MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO Y LA SOCIEDAD HOTELES DECAMERON COLOMBIA S.A.**

**CLÁUSULA 4.- PERFECCIONAMIENTO DEL CONTRATO:** El presente Contrato de Concesión se perfecciona con la firma del Concedente y del Concesionario.

**CLÁUSULA 5.- REQUISITOS DE LEGALIZACIÓN Y EJECUCIÓN DEL CONTRATO:** Para iniciar la ejecución del presente Contrato es necesario que se dé cumplimiento a todas y cada una de las condiciones enunciadas en los siguientes numerales de esta Cláusula.

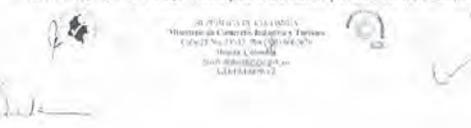
Una vez estén cumplidos todos los requisitos exigidos para el inicio de la ejecución del Contrato, el Concedente y el Interventor procederán a suscribir el Acta de Inicio de Ejecución.

**5.1 PUBLICACIÓN DEL CONTRATO EN EL DIARIO ÚNICO DE CONTRATACIÓN:** El Concesionario deberá realizar la publicación del presente Contrato en el Diario Único de Contratación, requisito que se entiende cumplido con el pago de los derechos correspondientes. El recibo de pago de los derechos de publicación deberá presentarse al Concedente dentro de los diez (10) días siguientes a la fecha de suscripción del presente Contrato.

**5.2 PRESENTACIÓN Y APROBACIÓN DE LA GARANTÍA ÚNICA DE CUMPLIMIENTO:** La Garantía Única de Cumplimiento deberá presentarse al Concedente dentro de los treinta (30) días comunes siguientes a la fecha de suscripción del Contrato. Si el Concesionario no presenta la Garantía Única de Cumplimiento en el término otorgado, el Concedente hará exigible la Garantía de Seriedad de la Propuesta.

Presentada la Garantía Única de Cumplimiento por parte del Concesionario, el Concedente responderá en un término máximo de cinco (5) días para emitir su aprobación. Si el Concedente no aprueba la Garantía Única de Cumplimiento presentada por el Concesionario, formulará sus observaciones al Concesionario y éste contará con un plazo de cinco (5) días para presentar la Garantía Única de Cumplimiento, modificada o corregida en términos satisfactorios para el Concedente. En el caso en que dentro de dicho plazo el Concesionario no entregue la Garantía Única de Cumplimiento con las modificaciones o satisfacciones del Concedente o si los términos y condiciones de las correcciones o modificaciones no satisfacen las observaciones formuladas por el Concedente, éste no aprobará definitivamente la Garantía Única de Cumplimiento presentada por el Concesionario y hará exigible la Garantía de Seriedad de la Propuesta.

**CLÁUSULA 6.- TÉRMINO DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO:** El término de ejecución del Contrato se extiende desde la fecha de suscripción del Acta de Inicio de Ejecución y por el término de sesenta y cuatro (64) meses contados desde dicha fecha, de los cuales diecinueve (19) meses corresponden a la Etapa Previa y de Construcción y doscientos veinticinco (225)



43  
193




**CONTRATO DE CONCESIÓN NO. 193 DE 2010 CELEBRADO ENTRE EL MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO Y LA SOCIEDAD HOTELES DECAMERON COLOMBIA S.A.**

corresponden a la Etapa de Explotación Comercial. Lo anterior sin perjuicio de que el plazo pueda ser extendido por mutuo acuerdo de las partes y de conformidad con las leyes aplicables.

A la finalización del término de ejecución del Contrato, se deberá suscribir el Acta de Finalización de la Ejecución.

**CLÁUSULA 7.- VALOR DEL CONTRATO:** El presente Contrato es de valor indeterminado.

**CAPÍTULO III - REMUNERACIÓN DEL CONCESIONARIO Y CONTRAPRESTACIÓN AL CONCEDENTE**

**CLÁUSULA 8.- CONCEPTOS QUE CONSTITUYEN LA REMUNERACIÓN DEL CONCESIONARIO:** La Remuneración del Concesionario está constituida por la totalidad de los ingresos Brutos obtenidos de la explotación comercial del Hotel El Sable y del Centro de Convenciones de San Andrés, menos el valor a pagar al Interventor, en los términos del presente Contrato de Concesión.

El Concesionario entiende y acepta incondicionalmente que el monto de su Remuneración (Remunera) y tribuye integralmente las obligaciones y los riesgos por el asumidos por cesión del presente Contrato de Concesión y que la Concesión no contempla o requiere de aportes, pagos o compensaciones adicionales por parte del Concedente y a favor del Concesionario.

**CLÁUSULA 9.- AVISORIA DE GARANTÍAS SOBRE INGRESOS, FLUJO O RENTABILIDAD MÍNIMOS:** Este Contrato de Concesión expresamente excluye cualquier garantía de parte del Concedente en el sentido que, por razón de la Concesión, se asegure al Concesionario un ingreso mínimo, un flujo de caja mínimo o una rentabilidad mínima.

**CLÁUSULA 10.- CONTRAPRESTACIÓN AL CONCEDENTE:** Es el porcentaje propuesto por el Concesionario sobre los ingresos Brutos que está obligado a pagar íntegramente al Concedente desde la firma del Acta de Inicio de la Etapa Explotación Comercial y durante todo el término restante de duración del Contrato, a cambio de los derechos que adquiere por virtud de este Contrato.

La contraprestación ofertada deberá ser pagada (inmediatamente al Concedente de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$C = \frac{C_{min}}{100} \times \left( \frac{ING_{t-1}}{ING_{t-2}} \right)$$







**CONTRATO DE CONCESIÓN NO. 193 DE 2010 CELEBRADO ENTRE EL MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO Y LA SOCIEDAD HOTELES DECAMERON COLOMBIA S.A.**

Donde:

C<sub>t</sub> = Valor del monto de la contraprestación a pagar, en Pesos Corrientes en el mes t.

C<sub>min</sub> = % de contraprestación ofertada.

ING<sub>t-1</sub> = Ingresos Brutos del Concesionario en el Trimestre inmediatamente anterior al pago de la contraprestación.

En ningún caso, la Contraprestación no podrá ser inferior a la Contraprestación Mínima entendida por esta el valor de treinta millones de pesos (\$30 000 000) constantes de enero de 2009 libres de impuestos, que se ajustarán de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$C_{min} = C_{min0} \times \left( \frac{IPC_t}{IPC_0} \right)$$

Donde:

C<sub>min0</sub> = Valor del monto de la Contraprestación Mínima en Pesos corrientes (\$30 000 000) constantes de Enero de 2009 libres de impuestos.

IPC<sub>t</sub> = IPC en el periodo de cálculo del monto de la contraprestación.

IPC<sub>0</sub> = IPC del mes de Enero de 2009.

Con fundamento en la Ley 1101 de 2006, el pago de la Contraprestación deberá realizarse directamente al Fondo de Promoción Turística, en los términos y condiciones allí establecidas:

**10.1. DEDUCCIONES POR IMPUESTOS:** Los pagos de la Contraprestación deben efectuarse libres de impuestos, de manera que el Concesionario será responsable y asumirá el costo por el pago de cualquier impuesto o gravamen que resulte aplicable de acuerdo con la ley tributaria vigente.

**10.2. DIFERENCIAS EN LOS PAGOS TRIMESTRALES:** Las discrepancias sobre el monto de la Contraprestación serán dirimidas a través de los mecanismos de solución de conflictos contemplados en el presente Contrato.

**CAPÍTULO IV - DECLARACIONES DEL CONCESIONARIO Y RIESGOS DEL CONTRATO**




44  
194




**CONTRATO DE CONCESIÓN NO. 193 DE 2010 CELEBRADO ENTRE EL MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO Y LA SOCIEDAD HOTELES DECAMERON COLOMBIA S.A.**

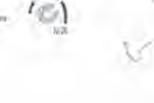
**CLÁUSULA 11.- ASIGNACIÓN DE RIESGOS - PRINCIPIO GENERAL:** Para todos los efectos legales o que puedan derivarse del presente Contrato, los efectos derivados de los riesgos inherentes a la ejecución de la Concesión con independencia de que sean o no mencionados en este Contrato, serán asumidos por el Concesionario, salvo por aquellos efectos derivados de los riesgos específicamente asignados o asumidos por el Concedente de conformidad con lo aquí dispuesto.

Por lo anterior, el Concesionario no podrá solicitar ningún tipo de compensación, reclamación o ajuste derivado de la asignación de riesgos que le corresponda. En consecuencia, no procederán reclamaciones del Concesionario basadas en el acatamiento de alguno de los riesgos que fueron asumidos por el Concesionario, y el Concedente no hará reconocimiento alguno, ni se entenderá que ofrece garantía alguna al Concesionario, que permita evitar o mitigar los efectos causados por la ocurrencia de alguno de estos riesgos, salvo que dicho reconocimiento o garantía se encuentren expresamente pactados en el Contrato.

**CLÁUSULA 12.- ASIGNACIÓN ESPECÍFICA DE RIESGOS:** Este Contrato ha dispuesto la asignación específica de los riesgos que se indican en esta Cláusula:

**12.1. RIESGOS QUE ASUME EL CONCESIONARIO:** El Concesionario asume los efectos derivados de los riesgos que a continuación se indican. Se entiende que los riesgos indicados a continuación son puramente enunciativos, razón por la cual cualquier efecto derivado de otros riesgos inherentes de la ejecución del presente Contrato seguirán la regla general de asignación prevista en la Cláusula anterior:

- (i) El Concesionario asume los efectos, favorables o desfavorables, derivados de la contingencia que consiste en que los organismos, instituciones financieras o proveedoras otorguen o no, total o parcialmente, al Concesionario, en condiciones más o menos favorables, la financiación necesaria para cumplir con las obligaciones de inversión asumidas por el Concesionario bajo este Contrato.
- (ii) El Concesionario asume los efectos, favorables o desfavorables, derivados de la contingencia que surge de la alteración de las condiciones de financiación como consecuencia de la variación en las variables del mercado (tales como plazo o tasas, entre otras). No existirá subvenciones o compensaciones de parte de los Concedentes como consecuencia de la variación supuesta o real entre cualquier utilización inicial de las condiciones de financiación frente a las realmente obtenidas.
- (iii) El Concesionario asume los efectos favorables y desfavorables de la variación de los flujos de dinero que recibe el Concesionario originados por fluctuaciones de la




**CONTRATO DE CONCESIÓN NO. 193 DE 2010 CELEBRADO ENTRE EL MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO Y LA SOCIEDAD HOTELES DECAMERON COLOMBIA S.A.**

tasa de cambio.

- (iv) El Concesionario asume los efectos, favorables o desfavorables, derivados de la contingencia que consiste en que los precios de los insumos, equipos, materiales, mano de obra, etc., o sus cantidades, requeridos para realizar las Obras y ejecutar las inversiones impuestas para la ejecución de la Concesión se incrementen respecto de los que independientemente estimó el Concesionario, en consecuencia del la ejecución del Contrato por parte del Concesionario.
- (v) El Concesionario asume los efectos, favorables o desfavorables, derivados de la contingencia de que las Obras y las inversiones requeridas para ejecutar la Concesión se lleven a cabo de acuerdo con los cronogramas acordados y fijados en la forma indicada en este Contrato.
- (vi) El Concesionario asume los efectos favorables o desfavorables del aumento del riesgo del mantenimiento de las Obras, entendiendo como tal, el riesgo relativo a que los costos de la operación y el mantenimiento sean mayores a los proyectados por el Concesionario al momento de presentar su Propuesta.
- (vii) El Concesionario asume los efectos, favorables o desfavorables, derivados de la contingencia resultante de cambios regulatorios, administrativos, legales o constitucionales, bien sea por la expedición, modificación o retiro de normas aplicables o por el cambio en la interpretación de las mismas.
- (viii) El Concesionario asume los efectos, favorables o desfavorables, derivados de la contingencia resultante de la variación de la estructura o regulación tributaria de cualquier impuesto, nacional, departamental o municipal o en la imposición de tasas, impuestos, contribuciones, inversiones obligatorias, créditos obligatorios o figuras similares que establezcan las leyes aplicables, y que se apliquen a cualquier aspecto relativo al Contrato de Concesión.
- (ix) El Concesionario asume los efectos, favorables o desfavorables, derivados de la contingencia resultante de la obtención de permisos y licencias para llevar a cabo las Obras, inversiones y actividades objeto de este Contrato, incluyendo los riesgos activos y pasivos relacionados con asuntos de carácter ambiental.
- (x) El Concesionario asume los efectos favorables y desfavorables que los eventos de fuerza mayor o caso fortuito tengan sobre la ejecución del Contrato. En este caso de riesgo de fuerza mayor o caso fortuito que sean asegurables, el Concesionario asumirá la carga, a su costo y riesgo, de asegurar los daños que puedan presentarse.




CONTRATO DE CONCESIÓN NO. 033 DE 2010 CELEBRADO ENTRE EL MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO Y LA SOCIEDAD HOTELES DECAMERON COLOMBIA S.A.

en las Obras, para lo cual celebrará los contratos de seguros correspondientes, en los términos indicados en el presente Contrato. El lucro cesante del Concesionario que se origine por la ocurrencia de los riesgos de fuerza mayor o caso fortuito no asegurables correspondientes a: (a) guerra exterior declarada o no declarada; (b) actos terroristas; (c) guerra civil; (d) golpe de estado; y (e) huelgas nacionales o regionales, en las cuales no participe directamente el Concesionario ni sean promovidas por éste o sus empleados de dirección, manejo o confianza.

- (xi) El Concesionario asume los efectos favorables y desfavorables derivados de leyes y cualquier daño, perjuicio o pérdida de los bienes de su propiedad causados por terceros.
- (xii) El Concesionario asume los efectos favorables y desfavorables generados por cambios de ley, situaciones políticas o condiciones macroeconómicas que tengan un impacto negativo en la Concesión.
- (xiii) El Concesionario asume los efectos, favorables y desfavorables, derivados de la demanda de sus bienes y servicios en el mercado, así como del recaudo de su cartera.

12.2 RIESGOS POR CAUSA DEL CONCEDENTE El Concedente asume única y exclusivamente los efectos derivados del acceramiento de los siguientes riesgos:

- (i) El daño emergente causado sobre las Obras objeto del presente Contrato por la ocurrencia de hechos de fuerza mayor o caso fortuito relacionados con (a) guerra exterior declarada o no declarada; (b) actos terroristas; (c) guerra civil; (d) golpe de estado; (e) huelgas nacionales o regionales, en las cuales no participe directamente el Concesionario ni sean promovidas por éste o sus empleados de dirección, manejo o confianza; y, (f) hallazgos arqueológicos y descubrimientos de tesoros, minas u otros yacimientos.
- (ii) Los efectos favorables o desfavorables derivados de hallazgos arqueológicos y descubrimientos de tesoros, minas u otros yacimientos.

12.3 ASIGNACIÓN Y LA DISTRIBUCIÓN DE RIESGOS Por la suscripción del presente Contrato, el Concesionario acepta la distribución de riesgos efectuada entre las partes en el presente Contrato; reconoce que los Ingresos Brutos pactados en el Contrato son considerados y serán considerados, para todos los efectos legales, de manera clara e irrevocable, como una contraprestación suficiente y adecuada a la distribución de riesgos del Contrato.

REPÚBLICA DE COLOMBIA  
Ministerio de Comercio, Industria y Turismo  
CALLE 28 No. 11-11, Piso 11, Edificio  
Rafael Ángel Buitrago  
Bogotá, Colombia  
Código Postal: 111321  
TEL: 311 2400000

175

CONTRATO DE CONCESIÓN NO. 033 DE 2010 CELEBRADO ENTRE EL MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO Y LA SOCIEDAD HOTELES DECAMERON COLOMBIA S.A.

CAPÍTULO V - DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES

CLÁUSULA 13.- DERECHOS GENERALES DEL CONCESIONARIO: La Concesión otorgada por virtud de este Contrato otorga al Concesionario los siguientes derechos generales sin perjuicio de los otros derechos consagrados a la luz del texto del Contrato:

- (i) A explotar la Concesión de manera independiente y sin interferencia o perturbaciones, y en los términos y bajo las condiciones indicadas en este Contrato;
- (ii) A que le sea entregado el predio en la forma y condiciones fijadas en este Contrato;
- (iii) A recibir y disponer libremente de los Ingresos Brutos que reciba con ocasión de la explotación de la Concesión, previa deducción de los honorarios del Interventor;
- (iv) A celebrar todos los contratos y operaciones que considere útiles a sus intereses, siempre que se encuentren dentro del ámbito de los derechos y obligaciones que surgen con ocasión de la Concesión, y sean compatibles con la finalidad de la misma;
- (v) A pignorar o gravar en cualquier forma permitida por las leyes colombianas los derechos del Concesionario si percibe la Remuneración, siempre y cuando dicha afectación tenga como fin garantizar o asegurar el pago de los créditos que otorga para la realización de las inversiones tendientes a la completa ejecución del presente Contrato. En ningún caso se podrán gravar las sumas destinadas al pago de los honorarios del Interventor. Los gravámenes de cualquier naturaleza que constituya el Concesionario sobre sus derechos estarán sujetos a los mismos alcances y limitaciones que caracterizan los derechos del Concesionario bajo este Contrato; y,
- (vi) A que el Concedente le presente toda la colaboración necesaria para lograr el cumplimiento de los fines de la Concesión.

CLÁUSULA 14.- OBLIGACIONES GENERALES DEL CONCESIONARIO: La Concesión otorgada por virtud de este Contrato impone al Concesionario las siguientes obligaciones generales, sin perjuicio de las otras obligaciones impuestas en la ley o a lo largo del texto del Contrato:

- (i) El Concesionario será responsable de la ejecución completa y oportuna del Contrato. Para tal efecto, el Concesionario deberá realizar por su cuenta y riesgo todas las acciones tendientes al cabal cumplimiento de este Contrato.

REPÚBLICA DE COLOMBIA  
Ministerio de Comercio, Industria y Turismo  
CALLE 28 No. 11-11, Piso 11, Edificio  
Rafael Ángel Buitrago  
Bogotá, Colombia  
Código Postal: 111321  
TEL: 311 2400000

CONTRATO DE CONCESIÓN NO. 033 DE 2010 CELEBRADO ENTRE EL MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO Y LA SOCIEDAD HOTELES DECAMERON COLOMBIA S.A.

(iii) Mantener vigente la Garantía Única de Cumplimiento y las demás garantías que son exigidas en este Contrato, en los términos y condiciones previstos en este Contrato.

(iii) Abstenerse de modificar las cláusulas sustanciales del Concesionario que, según el Pliego, eran de obligatoria inclusión.

(iv) Abstenerse de permitir que las acciones que hayan aportado su capacidad financiera para acreditar el cumplimiento de los requisitos financieros de la Licitación o hayan aportado su experiencia para acreditar el cumplimiento de los requisitos técnicos y de experiencia de la Licitación, cedan de cualquier forma su participación al Concesionario salvo que medie autorización previa y expresa del Concedente.

(v) Atender las instrucciones del Interventor que se ajusten a la ley y al contrato de acuerdo con lo establecido en el presente Contrato y suministrar al Interventor toda la información sobre la Concesión, en las condiciones y términos establecidos en este Contrato.

(vi) Remite al Interventor y al Concedente el dictamen del auditor externo o del revisor fiscal anualmente, o más tarde el treinta (30) de abril de cada año, junto con los estados financieros del ejercicio anual anterior y las notas a los estados financieros.

(vii) Remite al Interventor y al Concedente los estados financieros en forma trimestral dentro de los quince (15) días del mes siguiente a la finalización del periodo reportado.

(viii) Adoptar una organización administrativa propia y adecuada para la ejecución del presente Contrato, y establecer mecanismos de control interno que garanticen la calidad de su gestión administrativa, de su información financiera y contable, y del servicio que se preste.

(ix) Proporcionar el personal calificado para la ejecución de la Concesión garantizando que: (a) el personal asignado cuenta con la experiencia y los conocimientos técnicos que se requieran para la adecuada ejecución de la Concesión; (b) el personal asignado es suficiente en términos de idoneidad para la ejecución de la Concesión; y, (c) que el personal asignado es suficiente en términos de cantidad y compromiso en tiempo teniendo en cuenta la estimación que de buena fe ha hecho el Concesionario para ejecutar la Concesión.

(x) Suministrar al Concedente y las autoridades de control y vigilancia del sector que sean competentes, toda la información que estas entidades requieran sobre el

REPÚBLICA DE COLOMBIA  
Ministerio de Comercio, Industria y Turismo  
CALLE 28 No. 11-11, Piso 11, Edificio  
Rafael Ángel Buitrago  
Bogotá, Colombia  
Código Postal: 111321  
TEL: 311 2400000

176

CONTRATO DE CONCESIÓN NO. 033 DE 2010 CELEBRADO ENTRE EL MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO Y LA SOCIEDAD HOTELES DECAMERON COLOMBIA S.A.

desarrollo del Contrato:

(xi) Pagar las multas establecidas en este Contrato por el incumplimiento de las obligaciones a cargo del Concesionario.

(xii) Resaltar y revertir el Centro de Convenciones de San Andrés y el Hotel El Istleño en los términos, condiciones y plazos previstos en el presente Contrato de Concesión.

(xiii) Tramitar y obtener todas las licencias y permisos necesarios para la ejecución de las Obras que en desarrollo de la Concesión se ejecuten.

(xiv) Suscribir el Acta de Inicio de Ejecución, las Actas de Entrega, el Acta de Terminación, el Acta de Finalización de la Ejecución, las Actas de Verificación y los demás documentos previstos en este Contrato cuando se cumplan las condiciones previstas en el Contrato para que dicha suscripción deba haberse.

(xv) Realizar todas las inversiones necesarias y las acciones requeridas para la obtención de los permisos y licencias ambientales que se requieran para la ejecución de las Obras y para la operación y mantenimiento del Hotel El Istleño y del Centro de Convenciones de San Andrés, incluyendo aquellos cuya obtención corresponda al Ministerio en su calidad de propietario de los inmuebles en los que se realizarán las Obras.

(xvi) Cumplir cabalmente, en ejecución de la Concesión, con las regulaciones ambientales aplicables en especial la ley 99 de 1993 y demás normas que le reglamenten, ediciones, modificaciones o reemplacen, y las normas, directivas y permisos órdenes que imparta CORALINA, y asumir los costos que dicho cumplimiento genere.

(xvii) No modificar el nombre del Hotel El Istleño ni del Centro de Convenciones que será Centro de Convenciones de San Andrés. El nombre comercial, patentes y pertenencia a la Nación y el Concesionario lo explotará y utilizará en nombre de ella. Sin perjuicio de lo anterior, el Concesionario le estará permitido posponer al nombre "Hotel El Istleño" el nombre de la franquicia que represente a el del operador, no así respecto del Centro de Convenciones de San Andrés.

(xviii) Dirigir a terceros, incluidos otros ministerios de la tal, en condiciones de igualdad y libre competencia, los servicios del Centro de Convenciones de San Andrés. Le está expresamente prohibido al Concesionario condicionar la prestación de los servicios del Centro de Convenciones de San Andrés a la utilización de los servicios del Hotel El Istleño.

REPÚBLICA DE COLOMBIA  
Ministerio de Comercio, Industria y Turismo  
CALLE 28 No. 11-11, Piso 11, Edificio  
Rafael Ángel Buitrago  
Bogotá, Colombia  
Código Postal: 111321  
TEL: 311 2400000

177

137




**CONTRATO DE CONCESIÓN NO. 033 DE 2010 CELEBRADO ENTRE EL MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO Y LA SOCIEDAD HOTELES DECAMERON COLOMBIA S.A.**

(ix) A cuidar y mantener en buen estado el lote identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 450-599 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de San Andrés y de realizar las obras pertinentes para su conservación y disfrute de la comunidad, de conformidad con las normas ambientales aplicables, previa solicitud escrita que en tal sentido le haga la Gobernación de San Andrés;

(x) A pagar oportunamente el impuesto predial de todos los inmuebles arrendados al Concesionario en virtud del presente Contrato.

(xi) Con la total presentación de la propuesta se entenderá que el Proponente acepta que en el evento en que, por cualquier motivo y durante los primeros dos (2) años contados desde el Acta de Inicio de Ejecución del Contrato, el Ministerio adquiere facultades para agregar a la concesión los inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria número 450-597 y 450-599 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de SAN ANDRÉS, así decide hacerlo y así se lo notifique por escrito al Concesionario antes del vencimiento de dicho término, el Concesionario se obliga a aceptar la adición de dichos inmuebles al Contrato de Concesión y a realizar en el primer día de las obras necesarias para ampliar el Centro de Convenciones de San Andrés en quinientas (500) camas, de acuerdo con los diseños arquitectónicos previamente aprobados. El segundo inmueble se utilizará para espacios comunes del Hotel El Isleño (jardines, parques, etc.) y deben adecuarse como tales por el Concesionario. En este caso, y si a ello hubiere lugar, el Concesionario estará obligado, además, a pagar a quien correspondiera a la rehabilitación al propietario de los inmuebles así agregados (según instrucciones del Ministerio) el impuesto de registro que se adeude o se haya pagado en relación con dichos inmuebles hasta por un valor de cuarenta millones de Pesos moneda corriente (\$40 000 000) y a cubrir con los gastos que implique el desahucio de los ocupantes que se encuentren en dichos inmuebles hasta por un valor de cien millones de Pesos moneda corriente (\$100 000 000). Todo lo anterior, por supuesto, con estricta sujeción a las leyes aplicables.

El Ministerio, en su calidad de Concedente de estos predios, desplegará todos los esfuerzos que sean necesarios para que el propietario de los inmuebles preste toda la colaboración que sea necesaria para lograr el desahucio de los ocupantes aquí referidos.

Los inmuebles aquí referidos deben ser entregados al Concesionario libres de toda limitación al dominio. En el evento en que, por cualquier razón ajena a la voluntad del Concesionario, no sea posible desahuciar a los ocupantes de los inmuebles dentro




138




**CONTRATO DE CONCESIÓN NO. 033 DE 2010 CELEBRADO ENTRE EL MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO Y LA SOCIEDAD HOTELES DECAMERON COLOMBIA S.A.**

garantizar la seguridad de las instalaciones y de los usuarios de las mismas, en los términos de este Contrato.

(vi) Establecer, documentar y mantener un plan de calidad para construcción, de conformidad con lo dispuesto en la norma ISO-10005: 2005, en sus últimas versiones, entendiéndose aplicables aquellas que los complementen, modifiquen o adicionen, y;

(vii) Instalar una valla con inclusión de la Obra que se va a realizar, cuyo contenido y diseño debe ser previamente aprobado por el Ministerio.

**CLÁUSULA 16.- OBLIGACIONES DEL CONCESIONARIO RELACIONADAS CON LA OPERACIÓN DEL CENTRO DE CONVENCIONES DE SAN ANDRÉS Y DEL HOTEL EL ISLEÑO DE LA ISLA DE SAN ANDRÉS:** La operación del Centro de Convenciones de San Andrés y del Hotel El Isleño de la Isla de San Andrés será una actividad desarrollada de manera autónoma por el Concesionario, y será efectuada por su propia cuenta y riesgo. En particular el Concesionario se obliga a lo siguiente, sin perjuicio de las otras obligaciones impuestas en la ley o a lo largo del texto del Contrato:

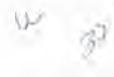
(i) Controlar la vigilancia para el Centro de Convenciones de San Andrés y para el Hotel El Isleño de la Isla de San Andrés.

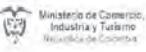
(ii) Proporcionar el personal calificado para la ejecución de la Concesión garantizando que el personal asignado cuenta con la experiencia y los conocimientos que se requieran para la adecuada operación y mantenimiento, tanto del Centro de Convenciones de San Andrés como del Hotel El Isleño;

(iii) Utilizar signos, marcas e insignias diferentes para el Centro de Convenciones de San Andrés y para el Hotel El Isleño, logrando así que el público los perciba como dos entes independientes entre sí. De la misma manera, el personal destinado a la prestación de servicios en uno y otro establecimiento debe utilizar uniformes, insignias y marcas distintas, y;

(iv) Cumplir con los estándares de servicios descrito en la Norma Técnica HTSH Sictelnet Colombiana para hoteles catalogados como de cinco (5) estrellas.

**CLÁUSULA 17.- OBLIGACIONES GENERALES DEL CONCESIONARIO RELACIONADAS CON EL MANEJO DE LA CONCESIÓN:** Para el adecuado manejo de los recursos de la Concesión, el Concesionario deberá cumplir con las siguientes obligaciones particulares, sin perjuicio de las otras obligaciones impuestas en la ley o a lo largo del texto del Contrato:




**CONTRATO DE CONCESIÓN NO. 033 DE 2010 CELEBRADO ENTRE EL MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO Y LA SOCIEDAD HOTELES DECAMERON COLOMBIA S.A.**

de un término de cuatro (4) meses contados desde la fecha de notificación escrita al Concesionario sobre la decisión del Ministerio de adicionar los inmuebles materia de esta disposición, la obligación de aceptar dicha adición por parte del Concesionario cesará, sin que por ello tenga derecho al reembolso de las sumas por él pagadas según lo aquí establecido.

Las obras de ampliación del Centro de Convenciones de San Andrés según lo establecido en esta cláusula deberán realizarse en un término máximo de un (1) año contado desde la fecha de entrega de los inmuebles libres de toda limitación al dominio.

El Concesionario, por su parte, deberá cancelar al Concedente, desde la fecha de terminación de las obras aquí referidas, la Contraprestación por Adición.

(xii) Cumplir con la ley OCREE y demás normas que la complementen, adicionen, modifiquen o sustituyan.

**CLÁUSULA 15.- OBLIGACIONES DEL CONCESIONARIO RELACIONADAS CON LA CONSTRUCCIÓN:**

(i) Ejecutar las actividades que conllevan la demolición y construcción del Hotel El Isleño y la construcción del Centro de Convenciones de San Andrés en la Isla de San Andrés, de conformidad con los diseños contenidos en las Especificaciones Técnicas y que se basan en aquellos presentados en la Oferta (los cuales hacen parte de este Contrato como su Apéndice Técnico) y en la Norma Técnica HTSH Sictelnet Colombiana 006 vigente en la fecha de apertura de la Licitación que dio origen a firma del Contrato. Así mismo, el Concesionario debe cumplir con la calidad, funcionalidad y estabilidad de las obras revisadas en el Apéndice complementario del Plan de Inversión que hace parte de este Contrato.

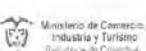
(ii) Elaborar y entregar la memoria técnica de las Obras, en los términos de este Contrato;

(iii) Suministrar, proveer, operar y mantener a su cuenta y riesgo, todos los equipos, materiales y personal necesario para la ejecución de la Concesión;

(iv) Suministrar la totalidad de los equipos técnicos necesarios para garantizar el correcto funcionamiento del Centro de Convenciones de San Andrés y el Hotel El Isleño de la Isla de San Andrés, según lo establecido en el Presente Contrato;

(v) Continuar con el Concedente la adopción de procedimientos y medidas orientadas a




**CONTRATO DE CONCESIÓN NO. 033 DE 2010 CELEBRADO ENTRE EL MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO Y LA SOCIEDAD HOTELES DECAMERON COLOMBIA S.A.**

(i) Tomar todas las medidas de control requeridas para impedir la evasión y la elusión de los ingresos;

(iii) Asumir por su cuenta y riesgo, todos los costos y gastos del Proyecto, incluyendo a obtener la totalidad de los recursos requeridos para la ejecución del Proyecto, bien por financiación asumida por el Concesionario, o por aportes de capital del Concesionario o de sus integrantes, y;

(iii) Llevar para el Centro de Convenciones de San Andrés y para el Hotel El Isleño una contabilidad totalmente independiente de la correspondiente a sus demás actividades comerciales.

**CLÁUSULA 18.- OBLIGACIONES DEL CONCESIONARIO RELACIONADAS CON EL MANTENIMIENTO DEL CENTRO DE CONVENCIONES DE SAN ANDRÉS Y DEL HOTEL EL ISLEÑO DE LA ISLA DE SAN ANDRÉS:** En ejecución de la Concesión y del Contrato de Concesión, el Concesionario deberá ejecutar, por su cuenta y riesgo, la totalidad de las labores necesarias para la conservación y el mantenimiento en buen estado de funcionamiento del Centro de Convenciones de San Andrés y del Hotel El Isleño de la Isla de San Andrés.

**CLÁUSULA 19.- DERECHOS GENERALES DEL CONCEDENTE:** La Concesión otorgada por virtud de este Contrato otorga al Concedente los siguientes derechos generales, sin perjuicio de los otros derechos consagrados en la ley o a lo largo del texto del Contrato:

(i) A realizar, directamente y con o sin intervenir, las funciones de supervisión, control y vigilancia del Contrato y de la ejecución del mismo;

(ii) A acceder a los documentos e información relativos directamente con la ejecución del Contrato;

(iii) A recibir el pago por concepto de multas y sanciones de conformidad con lo establecido en este Contrato;

(iv) A que se le pague la Contraprestación;

(v) A que se le devuelva al Centro de Convenciones de San Andrés y al Hotel El Isleño de la Isla de San Andrés, y;

(vi) A que le sean revertidos los bienes adscritos o incorporados por el Concesionario a la Concesión en los términos previstos en el presente Contrato.




199



**CONTRATO DE CONCESIÓN NO. 093 DE 2010 CELEBRADO ENTRE EL MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO Y LA SOCIEDAD HOTELES DECAMERON COLOMBIA S.A.**

**CLÁUSULA 20.- OBLIGACIONES GENERALES DEL CONCEDENTE:** La Concesión otorgada por virtud de este Contrato impone al Concedente las siguientes obligaciones generales:

- (i) Entregar al Concesionario el predio en que se ejecutarán las Obras en los términos de este Contrato, libres de todo gravamen u ocupación.
- (ii) Suscribir el Acta de Inicio de Ejecución, las Actas de Entrega, el Acta de Terminación, el Acta de Finalización de la Ejecución, las Actas de Verificación y los demás documentos previstos en este Contrato cuando se cumplan las condiciones previstas en el Contrato para que dicha suscripción sea válida.
- (iii) Reconocer los gastos, sin incluir lucro obsequio, que demandan las reparaciones, reconstrucciones o reposiciones de la infraestructura que compone tanto el Centro de Convenciones de San Andrés como el Hotel El Idilio afectados por situaciones de fuerza mayor o caso fortuito, cuando se trate de los riesgos a cargo del Concedente, en las condiciones previstas en el presente Contrato; y
- (iv) Prestar toda la colaboración y entregar al Concesionario todos los documentos e información requeridos para la obtención de las licencias y permisos ambientales que debe obtener el Ministerio en su calidad de propietario de los inmuebles en que se realizarán las Obras, los cuales serán tramitados por el Concesionario en los términos del presente Contrato.

**CAPÍTULO VI.- ETAPA PREVIA**

**CLÁUSULA 21.- ETAPAS DE LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO:** Para efectos de la ejecución del Contrato, su desarrollo se encuentra dividido en tres (3) Etapas diferentes así: (i) Etapa Previa, (ii) Etapa de Construcción; y (iii) Etapa de Explotación Comercial. De las tres Etapas, las dos primeras, es decir, la Etapa Previa y la Etapa de Construcción, se consideran como Etapas no operativas.

**CLÁUSULA 22.- ALCANCE DE LA ETAPA PREVIA:** Es la etapa no operativa de ejecución contractual en la que el Concesionario debe recibir los predios y ejecutar todos los actos preparatorios para iniciar la ejecución de las obligaciones previstas en la Etapa de Construcción incluyendo, en su caso, la elaboración y entrega de los diseños de detalle y/o de acabados con fundamento en el Apéndice Técnico y en la Norma Técnica NTSH Sectorial Colombiana 005 vigente en la fecha de apertura de la Licitación que dio origen a la firma del Contrato y respetando la arquitectura íntegra, la obtención de las licencias y permisos necesarios y la demolición de los edificios existentes en el predio. Sin perjuicio de lo anterior, durante la Etapa Previa las partes deben cumplir con todas las obligaciones que




**CONTRATO DE CONCESIÓN NO. 093 DE 2010 CELEBRADO ENTRE EL MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO Y LA SOCIEDAD HOTELES DECAMERON COLOMBIA S.A.**

sin encontrarse contenidas en el presente Capítulo, resultan aplicables de acuerdo con los términos establecidos en el presente Contrato.

**CLÁUSULA 23.- DURACIÓN DE LA ETAPA PREVIA:** La Etapa Previa tendrá una duración de tres (3) meses contados a partir de la suscripción del Acta de Inicio de Ejecución, prorrogables por el Concedente, a su arbitrio, hasta por un plazo máximo de tres (3) meses más.

Transcurrido el plazo de duración de la Etapa Previa, y cumplidas todas las obligaciones previstas, esta terminará.

**CLÁUSULA 24.- ACTIVIDADES:** A partir de la firma de suscripción del Acta de Inicio de Ejecución y durante la Etapa Previa, las partes deberán cumplir con las siguientes actividades:

**24.1 ENTREGA DEL PREDIO:** El Concedente pondrá a disposición del Concesionario el predio identificado en la Cláusula del Objeto del presente Contrato, necesario para la ejecución de las labores correspondiente a la Etapa Previa y para la construcción del Centro de Convenciones de San Andrés y el Hotel El Idilio por la Isla de San Andrés. La entrega deberá iniciarse, a más tardar, dentro de los quince (15) días siguientes a la fecha de la firma del Acta de Inicio de Ejecución.

**24.2 SOLICITUD DE LA LICENCIA O LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN OPERATIVAS:** A más tardar el primer (1er) día del tercer (3er) mes contado desde la suscripción del Acta de Inicio de Ejecución, el Concesionario deberá haber radicado la solicitud de la licencia o licencias de construcción que requiera para la ejecución del Contrato ante las autoridades competentes. En todo caso, las licencias y permisos necesarios para iniciar las Obras deben ser obtenidos por el Concesionario a más tardar el día hábil anterior al inicio de la Etapa de Construcción.

**24.3 APROBACION DEL DISEÑO POR PARTE DEL CONCEDENTE:** Dentro del mes siguiente a la fecha de firma del Acta de Inicio de Ejecución, el Concesionario deberá presentar al Concedente los diseños finales del Centro de Convenciones de San Andrés y del Hotel El Idilio, con inclusión de los diseños de detalle y/o de acabados (con una descripción clara y explícita de los materiales que se utilizarán a fin de que el Concedente verifique que existe un ajuar en un todo a los estándares de calidad y a las especificaciones técnicas y de acabados establecidas en el Contrato y los someta su aprobación. En especial, el Concedente verificará que los diseños se adecúan a la arquitectura íntegra. El Concedente contará con un término de diez (10) días hábiles prorrogables por una sola vez por un término igual al inicial para aprobar los diseños aquí referidos, verificando si cumplen o no con los requisitos establecidos para el efecto en el presente Contrato y para solicitar las correcciones, inclusiones o exclusiones a que haya lugar. En el evento en el que el



190



**CONTRATO DE CONCESIÓN NO. 093 DE 2010 CELEBRADO ENTRE EL MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO Y LA SOCIEDAD HOTELES DECAMERON COLOMBIA S.A.**

Concedente solicite correcciones, inclusiones o exclusiones, el Concesionario contará con un término de diez (10) días hábiles contados desde el recibo de las observaciones para realizar las correcciones, inclusiones o exclusiones a los diseños aquí referidos y para remitirlos nuevamente al Concedente. El Concedente contará con diez (10) días hábiles a partir del recibo de los nuevos diseños para aprobar los diseños, verificando si éstos cumplen o no con los requisitos establecidos para el efecto en el Contrato. Si el Ministerio considera que no los cumple, las partes deberán reunirse dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al recibo de las nuevas observaciones para solucionar las diferencias que se presenten. En caso de no lograr un acuerdo, las partes deberán recurrir a los mecanismos de solución de conflictos establecidos en el presente Contrato.

En caso de que el Ministerio quisiere sursito en cualquiera de las dos instancias de anotación aquí referidas, se entenderá que los diseños cumplen con los requisitos en comento.

Para el estudio y aprobación de los diseños aquí referidos, el Concedente podrá, a su arbitrio, convocar y consultar a las fuerzas vivas de la Isla de San Andrés para que emitan su opinión.

**CAPÍTULO VII.- ETAPA DE CONSTRUCCIÓN**

**CLÁUSULA 25.- ALCANCE DE LA ETAPA DE CONSTRUCCIÓN:** Es la etapa no operativa de ejecución contractual en la que el Concesionario debe ejecutar las actividades del Plan de Inversión y que corresponden a la ejecución de las obras, suministros, montajes y prestaciones que se describen de manera expresa en el Apéndice del Plan de Inversión del presente Contrato. Todas las actividades relacionadas con las Obras del Plan de Inversión deberán ser ejecutadas por el Concesionario con la calidad y de acuerdo con especificaciones contenidas en el referido Apéndice.

Sin perjuicio de lo anterior, durante la Etapa de Construcción las partes deben cumplir con todas las obligaciones que, sin encontrarse contenidas en el presente Capítulo, resulten aplicables de acuerdo con los términos establecidos en el presente Contrato.

**CLÁUSULA 26.- DURACIÓN DE LA ETAPA DE CONSTRUCCIÓN:** La Etapa de Construcción tendrá una duración de dieciséis (16) meses contados a partir de la terminación de la Etapa Previa.

La Etapa de Construcción terminará una vez se cumple el plazo contemplado en el presente número.




**CONTRATO DE CONCESIÓN NO. 093 DE 2010 CELEBRADO ENTRE EL MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO Y LA SOCIEDAD HOTELES DECAMERON COLOMBIA S.A.**

**CLÁUSULA 27.- EJECUCIÓN DE LAS ACTIVIDADES DEL PLAN DE INVERSIÓN:** Las actividades del Plan de Inversión se deben ejecutar con durante las siguientes actividades:

**27.1 EJECUCIÓN DE OBRAS:** Las Obras deben ser ejecutadas por el Concesionario (respetando los diseños y programas) y observadas las especificaciones que se incluyen en el Apéndice del Plan de Inversión, en el Apéndice Técnico y en los diseños de detalle y/o de acabados aprobados por el Concedente.

**27.2 PERSONAL Y EQUIPOS:** El Concesionario deberá tener a su disposición el equipo y el personal que necesite para iniciar y ejecutar cada una de las actividades del Plan de Inversión, en los momentos definidos en los cronogramas. Los equipos, personal, materiales y demás insumos deberán ser suficientes para la organización de los frentes de trabajo necesarios para el cumplimiento de las obligaciones del Concesionario.

En todo momento, el personal, los equipos, insumos y materiales que utilice el Concesionario, sus agentes y subcontratistas estarán bajo su entera responsabilidad. Por lo tanto, cualquier daño o perjuicio causado por el personal, los equipos, los insumos o los materiales empleados por el Concesionario a terceras personas, lo hará responsable frente a éstas y, en todo caso, mantendrá indemne a los Concedentes por concepto de cualquier reclamación.

**27.3 VERIFICACIÓN Y ACEPTACIÓN DE LA OBRA:** Para la aceptación de la Obra al término de la Etapa de Construcción, el Concesionario entregará al Concedente y al Interventor, antes del vencimiento del plazo máximo previsto para la terminación de la misma, su descripción técnica.

Una vez entregada la descripción técnica de la Obra, el Concedente y el Interventor tendrán un plazo máximo de veinte (20) días para aprobarla o para formular las solicitudes de corrección o complementación si la Obra no cumple con las Especificaciones Técnicas que se incluyen en el Apéndice Técnico, con los diseños de detalle y/o de acabados aprobados por el Concedente, o con cualquier otra norma de este Contrato o de la legislación y la regulación aplicables.

Si el Interventor y el Concedente manifiestan su conformidad con la Obra del Plan de Inversión ejecutada por el Concesionario, o si guardan silencio por el término establecido en el inciso anterior, el Concesionario, el Interventor y el Concedente procederán a la suscripción del Acta de Verificación de las Obras correspondientes.

**27.4 OBLIGACIONES A LAS CIUDADES:** Si el Interventor o el Concedente, en cualquier momento, encuentran que cualquiera de las Obras del Plan de Inversión no cumplen o no cumplen con



181




**CONTRATO DE CONCESIÓN NO. 033 DE 2010 CELEBRADO ENTRE EL MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO Y LA SOCIEDAD HOTELES DECAMERON COLOMBIA S.A.**

Las Especificaciones Técnicas del Anexo correspondiente o con cualquier otra especificación aplicable de conformidad con este Contrato o con la legislación y regulación aplicables, el Interventor o el Concedente se lo comunicaran al Concesionario con el fin de que éste corrija los incumplimientos dentro del plazo máximo razonable que el Interventor o el Concedente señale.

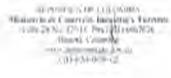
Una vez las Obras sean corregidas, se procederá con la suscripción del Acta de Verificación.

**27.5 - DESPERFECTOS DETECTADOS CON REFERENCIA AL ACTA DE VERIFICACIÓN:** El Concesionario tendrá la obligación de reparar a su costo cualquier desperfecto que surja de las Obras de Plan de Inversión aun después de suscribir el Acta de Verificación, independientemente de la causa que diere origen al desperfecto, salvo en el caso en que se tratara de causas imputables al Concedente.

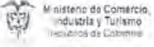
En el caso en que los desperfectos tengan origen en fallos en su ejecución, pero que permanecieron ocultos al momento de la suscripción del Acta de Verificación, el Concedente ordenará la adecuación de las obras del Plan Inversión por cuenta del Concesionario, y fijará el plazo para la realización de dicha adecuación. En este caso, se causará en contra del Concesionario las multas y sanciones previstas en este Contrato.

**27.6 - OBLIGACIÓN DE MANTENIMIENTO DE LA CALIDAD:** El Concesionario será responsable por la ejecución de las Obras del Plan de Inversión con la debida calidad para garantizar la durabilidad y resistencia que se espera de tales Obras. El Concesionario, por su propia iniciativa o por solicitud del Interventor deberá, por su cuenta y riesgo, rectificar a satisfacción del Interventor y el Concedente los errores de construcción que hubiera cometido al cumplimiento de las actividades previstas para la ejecución de este Contrato. Será responsabilidad del Concesionario advertir de manera inmediata al Interventor cualquier tipo de error que detecte y, por ende, durante toda la ejecución del Contrato y sin perjuicio de la aplicación de las sanciones o garantías previstas, el Concesionario deberá corregir, revisar y arreglar cualquier desperfecto, vicio o error que se presente. En el caso que no existieran vicios o errores no hubieron sido advertidos durante la ejecución de las Obras, estos deberán ser corregidos en cualquier momento que se identifiquen, aun durante la Etapa de Explotación Comercial y aún durante la vigencia de la póliza de estabilidad de la obra, sin perjuicio de las sanciones a que hubiere lugar.

**27.7 - ADQUISICIÓN DE EQUIPOS, MATERIALES E INSUMOS REQUERIDOS POR EL PLAN DE INVERSIÓN:** Además de ejecutar las obras del Plan de Inversión en los términos indicados en esta Cláusula, el Concesionario deberá adquirir a su costo e integrar a la Concesión todos los equipos, materiales e insumos necesarios para dar cumplimiento al Plan de Inversión en estos aspectos.


182




**CONTRATO DE CONCESIÓN NO. 033 DE 2010 CELEBRADO ENTRE EL MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO Y LA SOCIEDAD HOTELES DECAMERON COLOMBIA S.A.**

Concesionario deberá cumplir con la totalidad las normas legales vigentes y las que se expidan que regulen la protección del medio ambiente y los recursos naturales. Será de su entera responsabilidad la obtención de las permisos y licencias ambientales necesarios para la ejecución de la Obra y para la operación y mantenimiento del Hotel El Vallejo y del Centro de Convenciones de San Andrés, incluyendo aquellas que deba obtener el Ministerio o la calidad de propietario de los inmuebles en que se realizarán las Obras. También será de la entera responsabilidad del Concesionario el cumplimiento de la totalidad de las obligaciones contenidas en dichos permisos y licencias.

El cumplimiento de estas obligaciones por parte del Concesionario, no genera dispensación ni indemnización alguna a cargo del Concedente, ni será admitido como causal eximente del cumplimiento de cualquiera de las obligaciones que adquiere el Concesionario bajo este Contrato.

**CLÁUSULA 31.- SUSCRIPCIÓN DEL ACTA DE INICIO DE LA ETAPA DE EXPLOTACIÓN COMERCIAL:** Tan pronto se suscriban las Actas de Verificación correspondientes a todas las actividades del Plan de Inversión, el Concesionario, el Concedente y el Interventor deberán suscribir el Acta de Inicio de la Etapa de Explotación Comercial y, para todos los efectos de este Contrato, se dará el cambio de Etapa. Si las actividades del Plan de Inversión culminan antes de cumplirse el plazo estimado para la Etapa de Construcción, se procederá a suscribir el Acta de Inicio de la Etapa de Explotación Comercial y a cambiar de Etapa sin que este hecho implique una disminución del plazo de la Concesión.

**CAPÍTULO VIII – ETAPA DE EXPLOTACIÓN COMERCIAL**

**CLÁUSULA 32.- ALCANCE DE LA ETAPA DE EXPLOTACIÓN COMERCIAL:** Es la etapa de ejecución contractual en la que el Concesionario debe ejecutar todas las actividades de operación y mantenimiento del Centro de Convenciones de San Andrés y del Hotel El Vallejo de la Isla de San Andrés que resulten aplicables de conformidad con lo establecido en el presente Contrato, en especial, aquellas relativas a los estándares de calidad establecidos en la Norma Técnica NITSH Sectorial Colombiana 005 vigente en la fecha de apertura de la Licitación que dio origen a la firma del Contrato, para hoteles catalogados como de cinco (5) estrellas.

**CLÁUSULA 33.- DURACIÓN DE LA ETAPA DE EXPLOTACIÓN COMERCIAL:** La Etapa de Explotación Comercial se iniciará con la suscripción del Acta de Inicio de la Etapa de Explotación Comercial y se extenderá por el término de doscientos veintinueve (229) meses en lo que deberá suscribirse el Acta de Finalización de la Ejecución.

**CLÁUSULA 34.- INFORMES:** Durante la Etapa de Explotación Comercial, el Concesionario está obligado a presentar al Interventor y al Concedente el estado de la ejecución de la Concesión, los informes de avance serán semestrales.

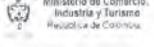
Los informes deberán ser entregados dentro de los diez (10) Días siguientes al vencimiento de cada periodo semestral contado desde la firma del inicio de la Etapa de Explotación Comercial. El informe deberá contener la información de evaluación y estado del cumplimiento de las obligaciones contraídas en virtud del presente Contrato para la Etapa de Explotación Comercial.

**CAPÍTULO IX – ACTIVIDADES COMUNES A TODAS LAS ETAPAS DE EJECUCIÓN CONTRACTUAL**

**CLÁUSULA 35.- ASPECTOS AMBIENTALES:** Durante la ejecución del presente Contrato, el








**CONTRATO DE CONCESIÓN NO. 033 DE 2010 CELEBRADO ENTRE EL MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO Y LA SOCIEDAD HOTELES DECAMERON COLOMBIA S.A.**

**CLÁUSULA 28.- CRONOGRAMA DE LAS ACTIVIDADES DEL PLAN DE INVERSIÓN:** El avance, la ejecución y la terminación de las actividades del Plan de Inversión de las Obras se debe realizar con estricta sujeción a cronograma establecido por el Concedente en este Contrato. El incumplimiento reiterado de este cronograma es considerado como un incumplimiento de las obligaciones del Concesionario que afecta en materia grave la ejecución de la Concesión y dará lugar a la imposición de multas en los términos del Contrato y, dependiendo del número de actividades incumplidas, dará lugar a la caducidad.

**CLÁUSULA 29.- INFORMES:** Durante la Etapa de Construcción, el Concesionario está obligado a presentar al Interventor y al Concedente el estado de avance y ejecución de las actividades del Plan de Inversión. Los informes de avance serán bimestrales y deberán ser entregados dentro de los diez (10) Días siguientes al vencimiento de cada periodo bimestral contado desde la firma de la última Acta de Entrega.

El informe deberá contener el estado de avance de las actividades del Plan de Inversión en el cual se incluirá, cuando menos, la siguiente información:

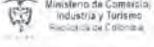
- (i) Un cuadro de relación de actividades que contenga las Obras de construcción que se hubieran ejecutado en este periodo y los equipos, materiales, insumos y sistemas que se hubieren adquirido e incorporado a la Concesión. La relación deberá presentarse de acuerdo con la identificación de las actividades del Plan de Inversión del Apéndice correspondiente.
- (ii) El registro de las actividades ejecutadas en cumplimiento de las disposiciones adoptadas por las autoridades ambientales competentes en las respectivas licencias, permisos y planes ambientales otorgados al Concedente y/o al Concesionario, según el caso.
- (iii) El registro de las correcciones y adecuaciones a las Obras, equipos, materiales, insumos y sistemas, solicitadas por el Interventor o el Concedente.

**CLÁUSULA 30.- PERMISOS Y LICENCIAS:** El Concesionario deberá contar con la totalidad de permisos y licencias necesarios para la implementación y uso de los sistemas requeridos por el Plan de Inversión y por cualquier otro sistema mecánico o informático que sea implementado por éste como parte de la ejecución de las obligaciones que se desprenden del presente Contrato de Concesión.

Por lo tanto, el Concesionario mantendrá indemne al Concedente por cualquier reclamación relacionada con el uso de patentes, permisos o licencias, y en cualquier caso responderá








**CONTRATO DE CONCESIÓN NO. 033 DE 2010 CELEBRADO ENTRE EL MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO Y LA SOCIEDAD HOTELES DECAMERON COLOMBIA S.A.**

Concesionario deberá cumplir con la totalidad las normas legales vigentes y las que se expidan que regulen la protección del medio ambiente y los recursos naturales. Será de su entera responsabilidad la obtención de las permisos y licencias ambientales necesarios para la ejecución de la Obra y para la operación y mantenimiento del Hotel El Vallejo y del Centro de Convenciones de San Andrés, incluyendo aquellas que deba obtener el Ministerio o la calidad de propietario de los inmuebles en que se realizarán las Obras. También será de la entera responsabilidad del Concesionario el cumplimiento de la totalidad de las obligaciones contenidas en dichos permisos y licencias.

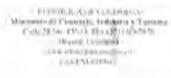
El cumplimiento de estas obligaciones por parte del Concesionario, no genera dispensación ni indemnización alguna a cargo del Concedente, ni será admitido como causal eximente del cumplimiento de cualquiera de las obligaciones que adquiere el Concesionario bajo este Contrato.

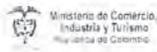
**CLÁUSULA 36.- MATERIALÍA Y EJECUCIÓN:** El Concesionario, por su cuenta y riesgo, deberá suministrar y aportar todos los materiales, la mano de obra, así como todos los demás elementos, de cualquier orden, necesarios para la debida ejecución de este Contrato, sea en forma temporal o permanente, hasta la completa terminación del objeto del Contrato de Concesión.

Los funcionarios autorizados del Concedente, el Interventor y toda persona debidamente designada por ellos, deberán tener libre acceso a las Obras, y el Concesionario deberá permitir el ejercicio de dicho derecho de inspección y vigilancia.

**CLÁUSULA 37.- PERSONAL DEL CONCESIONARIO:** Todos los trabajadores necesarios para el desarrollo del objeto del Contrato serán vinculados por el Concesionario o por sus subcontratistas, quien o quienes deberán cumplir con todas las disposiciones legales sobre la contratación de personal colombiano y extranjero, así mismo deberán observar las disposiciones que regulan las diferentes profesiones. En particular, el Concesionario deberá observar la reglamentación especial para contratar trabajadores no residentes dentro del Departamento (Normatividad DCCRE). Para el efecto, el Concesionario debe capacitar la mayor cantidad de personal de la Isla a efecto de emplear la mayor cantidad de dicho personal posible.

Están a cargo del Concesionario y sus subcontratistas, los respectivos salarios, prestaciones sociales e indemnizaciones de todos los trabajadores vinculados a la Concesión y la responsabilidad por el costo laboral. El Concesionario se obliga al cumplimiento de todas las normas legales según lo dispuesto por el Código Sustantivo del Trabajo y demás disposiciones complementarias, igualmente el Concesionario se obliga a cumplir con los aportes parafiscales conforme a lo establecido en las normas vigentes.

CONTRATO DE CONCESIÓN NO. 003 DE 2010 CELEBRADO ENTRE EL MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO Y LA SOCIEDAD HOTELES DEGAMERON COLOMBIA S.A.

El Concesionario deberá presentar cada tres (3) meses un certificado emitido por su revisor fiscal o por su representante legal, en los términos del artículo 23 de la Ley 1150 de 2007 en que conste el cumplimiento de los pagos a que se refiere el inciso anterior.

Interventor verificará el cumplimiento de las obligaciones.

El Concesionario deberá mantener permanentemente un Director de la Concesión debidamente facultado para representar al Concesionario en todos los aspectos afines a la ejecución de este Contrato el cual debe ser ingeniero civil, arquitecto o constructor en ingeniería o arquitectura y con una experiencia de cuando menos diez (10) años en estudios y diseños de edificaciones y obras de construcción de edificaciones.

CAPITULO X - MECANISMOS DE COBERTURA

CLÁUSULA 38 - GARANTÍA ÚNICA DE CUMPLIMIENTO: El Concesionario deberá constituir una garantía única de cumplimiento que podrá consistir en una póliza de seguro, una fiducia mercantil en garantía, una garantía bancaria a primer requerimiento, un endoso en garantía de títulos valores o un depósito de dinero en garantía, según lo establecido en el Decreto 4828 de 2005, en el Decreto Nacional 2493 de 2009 y/o en las normas que la adicionen, modifiquen o sustituyan. Según sea aplicable, la garantía deberá ser expedida y constituida por o con un Banco Aceptable, una Compañía de Seguros Aceptable o una Fiduciaria Aceptable.

La garantía única de cumplimiento cubrirá los perjuicios derivados del incumplimiento de las obligaciones, reales o contractuales del concesionario, así:

38.1 CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES SURSIDAS DEL CONTRATO: El amparo de cumplimiento del Contrato debe cubrir al Concesionario de los perjuicios directos derivados del incumplimiento total o parcial de las obligaciones nacidas del Contrato, así como de su cumplimiento incipiente o de su cumplimiento defectuoso, cuando estos sean imputables al Concesionario, incluyendo dentro de tales obligaciones el pago de las multas y de la cláusula penal pecuniaria.

38.2 PAGO DE SALARIOS, PRESTACIONES SOCIALES E INDEMNIZACIONES LABORALES: El amparo de pago de salarios, prestaciones sociales e indemnizaciones laborales debe cubrir al Concesionario de los perjuicios que se le ocasionen como consecuencia del incumplimiento de las obligaciones laborales a que está obligado el Concesionario, derivadas de la contratación

Handwritten signatures and stamps at the bottom of the page.

183



CONTRATO DE CONCESIÓN NO. 003 DE 2010 CELEBRADO ENTRE EL MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO Y LA SOCIEDAD HOTELES DEGAMERON COLOMBIA S.A.

del personal utilizado para la ejecución del Contrato, incluyendo el personal de contratistas, subcontratistas o agentes del Concesionario.

38.3 ESTABILIDAD Y CALIDAD DE LA OBRA: El amparo de estabilidad y calidad de la obra debe cubrir al Concedente de los perjuicios que se le ocasionen como consecuencia de cualquier tipo de daño o deterioro, independientemente de su causa, sufridos por la obra entregada e imputables al Concesionario.

CLÁUSULA 39 - AMPAROS Y MONTO ASEGURADO DE LA GARANTÍA ÚNICA DE CUMPLIMIENTO: La garantía única de cumplimiento deberá contener todos y cada uno de los siguientes amparos:

39.1 AMPARO DE CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO: El amparo será constituido a favor del Concedente, con el objeto de garantizar el cumplimiento general de todas las obligaciones del Concesionario bajo el Contrato, ya sea en razón de su celebración, ejecución o liquidación y por el pago de las multas, cláusula penal y demás sanciones que se impongan al Concesionario, por un valor asegurado equivalente al veinte por ciento (20%) del valor de la inversión estimada por el Concesionario o a la cláusula penal, lo que resulte más alto. Dado que la inversión referida estará dada en Pesos constantes de enero de 2009, ellas deberán ajustarse anualmente con la siguiente fórmula:

ACCA = ACC + (IPC / IPC0) \* 1.01^N

- Donde:
ACCA = Valor del amparo de cumplimiento medido en Pesos corrientes
ACC = Valor del amparo de cumplimiento contenido en esta cláusula
IPC = IPC de mes de enero de 2009
IPC = IPC en el periodo t
N = Es la diferencia entre la fecha correspondiente al IPC en el periodo t y la fecha correspondiente al IPC del periodo 0 todo dividido entre 12 (doce)

Este amparo debe mantenerse vigente durante todo el término de duración del Contrato y el de su liquidación.

Handwritten signatures and stamps at the bottom of the page.



CONTRATO DE CONCESIÓN NO. 003 DE 2010 CELEBRADO ENTRE EL MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO Y LA SOCIEDAD HOTELES DEGAMERON COLOMBIA S.A.

39.2 AMPARO DE PAGO DE SALARIOS, PRESTACIONES SOCIALES E INDEMNIZACIONES LABORALES: La garantía única de cumplimiento cubrirá el riesgo de incumplimiento de cualquiera de las obligaciones relacionadas con el pago de salarios, prestaciones sociales e indemnizaciones laborales de los trabajadores del Concesionario, o de sus agentes, contratistas o subcontratistas que intervengan en el desarrollo y cumplimiento del Contrato de Concesión, por un valor asegurado equivalente al diez por ciento (10%) del valor de la inversión estimada por el Concesionario. Dado que la suma de la referida inversión estará dada en Pesos constantes de enero de 2009, ella deberá ajustarse anualmente con la siguiente fórmula:

GUCA = GUC + (IPC / IPC0) \* 1.01^N

- GUCA = Valor del amparo de salarios y prestaciones sociales medido en Pesos corrientes
GUC = Valor del amparo de salarios y prestaciones sociales contenido en esta cláusula
IPC0 = IPC del mes de enero de 2009
IPC = IPC en el periodo t
N = Es la diferencia entre la fecha correspondiente al IPC en el periodo t y la fecha correspondiente al IPC del periodo 0 todo dividido entre 12 (doce)

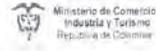
Este amparo estará vigente por el término de duración del Contrato y tres (3) años más.

39.3 AMPARO DE ESTABILIDAD Y CALIDAD DE LA OBRA: El Concesionario deberá constituir a favor del Concedente como requisito para suscribir el Acta de Finalización de la Ejecución una garantía de estabilidad y calidad de la Obra. El valor de este amparo será el equivalente al diez por ciento (10%) del valor de la inversión estimada del Concesionario. Dado que dicho inversión estará dada en Pesos constantes de enero de 2009, ella deberá ajustarse anualmente con la siguiente fórmula:

GUCA = GUC + (IPC / IPC0) \* 1.01^N

Handwritten signatures and stamps at the bottom of the page.

189



CONTRATO DE CONCESIÓN NO. 003 DE 2010 CELEBRADO ENTRE EL MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO Y LA SOCIEDAD HOTELES DEGAMERON COLOMBIA S.A.

GUCA = Valor del amparo de estabilidad y calidad de las Obras, equipos, bienes y servicios medido en Pesos corrientes

GUCA = Valor del amparo de estabilidad y calidad de las Obras, equipos, bienes y servicios contenido en esta cláusula

IPC0 = IPC del mes de enero de 2009
IPC = IPC en el periodo t

N = Es la diferencia entre la fecha correspondiente al IPC en el periodo t y la fecha correspondiente al IPC del periodo 0 todo dividido entre 12 (doce)

Este amparo deberá tener una vigencia de dos (2) años contados desde la firma del Acta de Finalización de la Ejecución

El objeto de este amparo es el cumplimiento de la responsabilidad del Concesionario por los daños que presente el Centro de Convenciones de San Andrés y/o al Hotel El Islaño durante la vigencia de este amparo como consecuencia del incumplimiento de las obligaciones relativas a la construcción del Hotel El Islaño y del Centro de Convenciones de San Andrés, a la calidad de los materiales utilizados para la misma o por el incumplimiento de las obligaciones relativas al mantenimiento de las Obras.

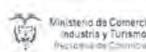
Si el Concesionario no constituye este amparo en los términos señalados en el presente numeral se entenderá que ha incumplido el Contrato. Tal incumplimiento se entenderá amparado en el cumplimiento a que se refiere el numeral 39.1 de la presente Cláusula.

39.4 GARANTÍA DE RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRACONTRACTUAL: El Concesionario deberá constituir una póliza de seguro para cubrir la obligación del Concedente de asumir la responsabilidad civil extraccontractual que le pueda corresponder, con motivo de la ejecución del presente Contrato de Concesión, entendiendo que dentro de dicho riesgo se encuentran incluidas todas las consecuencias derivadas de los actos, hechos y omisiones del Concesionario y los de sus dependientes, agentes, contratistas o subcontratistas, y al cumplimiento de la obligación de mantener indemnidad al Concedente por las acciones, reclamaciones o demandas de cualquier naturaleza, derivadas de daños y/o perjuicios causados a las propiedades o a la vida o integridad personal de terceros con ocasión directa o subsiguiente de la ejecución del Contrato de Concesión. El valor de este amparo será el equivalente al diez por ciento (10%) del valor de la inversión estimada por el Concedente o doscientos salarios mínimos legales mensuales vigentes (200 SMLMV), lo que resulte más alto.

Este amparo deberá tener una vigencia igual a la del Contrato

Handwritten signatures and stamps at the bottom of the page.

105




**CONTRATO DE CONCESIÓN NO. 103 DE 2010 CELEBRADO ENTRE EL MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO Y LA SOCIEDAD HOTELES DECAMERON COLOMBIA S.A.**

**CLAUSULA 40.- CUMPLIMIENTO DE LAS LEYES SOBRE COBERTURA:** En todo caso la totalidad de las garantías otorgadas por el Concesionario deben cumplir con la totalidad de las normas establecidas para el efecto, en especial con el Decreto 4828 de 2008, el Decreto Nacional 2493 de 2009 y con las demás normas que lo complementen, adicionen o sustituyan.

**CLAUSULA 41.- ALTERNATIVAS DE VIGENCIA DE LAS GARANTÍAS:** El Concesionario podrá otorgar garantías individuales por cada una de las etapas a ejecutar. La garantía así brindada deberá tener por lo menos la misma vigencia del plazo establecido en el Contrato para la ejecución de la etapa correspondiente. En el evento en que el plazo de ejecución se extendiera deberá prorrogarse la garantía por el mismo término.

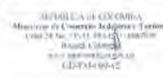
Los riesgos cubiertos serán los correspondientes al cumplimiento de las obligaciones que nacen y que son exigibles en cada una de las etapas del Contrato, incluso si su cumplimiento se extiende a la etapa siguiente, de tal manera que será suficiente la garantía que cubra las obligaciones de la etapa respectiva.

Estos amparos podrán otorgarse por periodos sucesivos de uno (1) a cinco (5) años, con la obligación de obtener la correspondiente prórroga a una nueva garantía, con anticipación al vencimiento del plazo de la misma.

**CLAUSULA 42.- SEGURO DE DAÑOS:** El Concesionario deberá constituir una póliza de seguro que cubra los daños y/o pérdidas sobre el conjunto de bienes inmuebles y bienes muebles que conformen el Centro de Convenciones de San Andrés y el Hotel El Tilaro, la cual deberá cubrir el valor de dichos bienes.

**CLAUSULA 43.- RIESGOS ASegurables:** El Concesionario asumirá la carga, a su costo y riesgo, de asegurar los daños causados por fuerza mayor o caso fortuito que puedan presentarse en las Obras, bienes y equipos, para lo cual celebrará los contratos de seguros correspondientes.

**43.1 RIESGOS ASUMIDOS POR LOS CONCEDENTES:** Los gastos, sin incluir lucro cesante, que demanden las reparaciones, reconstrucciones o reposiciones de los Bienes o equipos, incluidos dentro del objeto de este Contrato, afectados por hechos de fuerza mayor o caso fortuito, que se puedan incluir dentro de la enumeración taxativa que acápite se señala y siempre que: (i) se trate de bienes, Obras u equipos que al momento de ocurrir tales hechos se encuentren afectos directamente a la Concesión, y, (ii) no exista seguro tomado por el Concesionario que cubra a los bienes afectados por los hechos de fuerza mayor o caso fortuito que se señalan de manera taxativa en este numeral, serán reembolsados por el Concedente al Concesionario, en los términos del numeral siguiente. Dentro de los riesgos a





**CONTRATO DE CONCESIÓN NO. 103 DE 2010 CELEBRADO ENTRE EL MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO Y LA SOCIEDAD HOTELES DECAMERON COLOMBIA S.A.**

cargo del Concedente se incluyen exclusivamente los siguientes:

- Guerra exterior declarada o no declarada.
- Actos Terroristas
- Guerra civil.
- Golpe de estado.
- Huelgas nacionales o regionales en las cuales no participe directamente el Concesionario ni sean promovidas por éste o sus empleados de dirección, manejo o confianza.
- Hallazgos arqueológicos y descubrimientos de tesoros, minas u otros yacimientos.

El Concedente no asumirá ninguna responsabilidad por los eventos enumerados en el presente numeral cuando el Concesionario, sus contratistas o su personal de dirección, confianza y manejo hayan incurrido en culpa o responsabilidad que condujera a que dichos eventos se produzcan o se agraven.

**43.2 REPARACIONES NECESARIAS POR DAÑOS DE FUERZA MAYOR O CASO FORTUITO:** En caso de fuerza mayor o caso fortuito, los gastos que demanden las reparaciones, reconstrucciones o reposiciones de las Obras objeto de este Contrato, correrán por cuenta del Concesionario.

Sin embargo, el Concedente reembolsará al Concesionario los costos en que éste haya incurrido para tales reparaciones, reconstrucciones o reposiciones sin incluir el lucro cesante únicamente cuando se trate de daños ocasionados por riesgos a cargo del Concedente, en los términos de esta Clausula y el Concesionario haya dado aviso al Concedente y al Interventor sobre la ocurrencia de tales eventos dentro de los cinco (5) días siguientes a su ocurrencia.

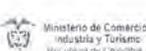
La evaluación de tales hechos, las causas que los motivaron y la diligencia con que el Concesionario actuó ante ellos, se harán constar dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a la fecha en que cesan o son causas, en actas suscritas por el Interventor y el Concesionario, que se someterán a la aprobación del Concedente.

Si es procedente el reembolso por parte del Concedente, el valor de dichos costos será





106




**CONTRATO DE CONCESIÓN NO. 103 DE 2010 CELEBRADO ENTRE EL MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO Y LA SOCIEDAD HOTELES DECAMERON COLOMBIA S.A.**

acordado por las partes. Determinado el valor de las reparaciones y/o reconstrucciones, el Concedente pagará al Concesionario el valor correspondiente.

**43.3 SEGUROS TOMADOS POR EL CONCEDENTE:** En el caso en que en el mercado llegaran a existir pólizas de seguros disponibles para cubrir los costos (sin incluir lucro cesante) que demanden las reparaciones, reconstrucciones o reposiciones de las Obras, bienes o equipos, incluidos dentro del objeto de este Contrato, afectados por hechos de fuerza mayor o caso fortuito que se puedan incluir dentro

de la enumeración taxativa contenida en esta misma Clausula, el Concedente podrá tomar, a su elección, dichas pólizas. En este caso, las obligaciones de reembolso del Concedente frente al Concesionario previstas en el numeral anterior podrán cubrirse, total o parcialmente, a través del cumplimiento obligado por las pólizas tomadas por el Concedente.

**CLAUSULA 44.- CLAUSULA DE INDEMNIDAD:** En todo caso, el Concesionario mantendrá indemne al Concedente por las acciones, reclamaciones o demandas de cualquier naturaleza, derivadas de daños y/o perjuicios causados a las propiedades o a la vida o integridad personal de terceros como consecuencia directa o sucesiva de la acción u omisión del Concesionario o de sus empleados, contratistas, subcontratistas o agentes.

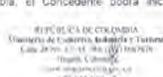
**CAPITULO XI - REGIMEN SANCIONATORIO**

**CLAUSULA 45.- MULTAS:** Si el Concesionario no cumple con cualquiera de las especificaciones, requisitos, obligaciones y responsabilidades que le han sido impuestas y que ha aceptado asumir en el presente Contrato se aplicará al Concesionario la multa correspondiente a partir de la fecha en que cada obligación se hace exigible.

Las multas se causarán a partir de la fecha prevista para el cumplimiento de la obligación y hasta tanto cese el respectivo incumplimiento.

Cuando se trate de incumplimiento o infracción de una obligación de ejecución inmediata cuyo cumplimiento no sea posible restar, se podrán imponer tantas multas como infracciones de ejecución inmediata haya cometido el Concesionario, cuantificadas en cada ítem.

Se impondrán multas diarias equivalentes a un número de Salarios Mínimos Mensuales Legales Vigentes -SMMLV por cada Día Calendario transcurrido a partir de la fecha prevista para el cumplimiento de las obligaciones del Concesionario, salvo que expresamente se establezca lo contrario. De no darse dicho cumplimiento dentro de los términos que se señalan en la siguiente tabla, el Concedente podrá iniciar las acciones legales que





**CONTRATO DE CONCESIÓN NO. 103 DE 2010 CELEBRADO ENTRE EL MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO Y LA SOCIEDAD HOTELES DECAMERON COLOMBIA S.A.**

correspondencia para obtener una declaración de incumplimiento o proceder a declarar la Caducidad del Contrato.

**45.1 TABLA DE INFRACCIONES QUE DAN LUGAR A LA IMPOSICIÓN DE MULTAS:** En la siguiente tabla se señalan las infracciones que generarán la imposición de multas, la descripción de las mismas y el valor de la multa a imponer.

INFRACCIÓN	VALOR DE LA MULTA en SMMLV
Por incumplimiento de las actividades descritas en el Plan de Inversión por causas imputables al Concesionario	Veinte (20) por cada mes de retraso.
Por no mantener vigentes, renovar, prorrogar, corregir o adicionar las garantías, en los plazos y por los montos establecidos en el presente Contrato.	Veinte (20) por cada mes de retraso por cada garantía.
Por incumplimiento del Plan de Manejo Ambiental, de las normas ambientales nacionales o de las normas ambientales expedidas por CORALINA.	Cincuenta (50) por cada incumplimiento.
Por incumplimiento de las obligaciones laborales relacionadas con el pago de salarios y prestaciones sociales a sus empleados.	Treinta (30) por cada vez que haya un incumplimiento.
Por el incumplimiento en el cronograma de Obras.	Tres (3) por cada día de retraso.
Por no cumplir con la obligación de restitución y reversión de los bienes, en las condiciones contempladas en este Contrato.	Tres (3) por cada día de retraso.
Por incumplimiento de cualquier otra obligación establecida en el presente Contrato.	Diez (10) por cada mes de retraso.

Los hechos anteriores pueden dar lugar a la declaración de caducidad del Contrato por parte del Concedente cuando el incumplimiento del Concesionario sea de tal gravedad que impida de cualquier manera la ejecución del Contrato. En todo caso, si pasaren más de noventa (90) Días de imposición de multas, sin que el Concesionario haya cumplido con la obligación respectiva, el Concedente podrá declarar la caducidad del Contrato.

Sin perjuicio de lo anterior, el Interventor y/o el Concedente darán aviso al Concesionario respecto del incumplimiento que sería objeto de multa a efecto de que éste, dentro de los cinco días hábiles siguientes al recibo de dicho aviso, se aliane a cumplir. Si una vez transcurrido dicho término, el Concesionario aún no ha cumplido con la obligación respectiva empezará a causarse la multa según lo aquí establecido.





Ministerio de Comercio, Industria y Turismo  
República de Colombia

BICENTENARIO  
1810-2018

CONTRATO DE CONCESIÓN NO. 033 DE 2010 CELEBRADO ENTRE EL MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO Y LA SOCIEDAD HOTELES DECAMERON COLOMBIA S.A.

45.2 Cumplimiento de la obligación principal. El pago o la deducción de las multas previstas en esta cláusula no exonerará al Concesionario de la obligación cuya mora ha causado la imposición de la respectiva multa, ni de las demás responsabilidades y obligaciones que emanen de este Contrato.

45.3 PROCEDIMIENTO PARA LA IMPOSICIÓN DE LAS MULTAS - GARANTÍA DEL DERECHO DE DEFENSA DEL CONCESIONARIO. Una vez el Concedente verifique que se ha presentado un incumplimiento que pueda dar lugar a la imposición de una multa de conformidad con lo dispuesto en esta Cláusula, informará al Concesionario por escrito sobre la procedencia de (mínimo) su valor y las razones para la imposición.

Si no hubiere objeción escrita por parte del Concesionario respecto de la procedencia de la multa, o respecto a su tasación o cuantificación, dirigida tanto al Interventor como al Concedente, dentro de los cinco (5) días siguientes al día en que se le haya informado lo previsto en el párrafo anterior, el Concedente procederá a decretar la imposición de la multa y, en el caso en que no sea pagada voluntariamente por el Concesionario, a hacerla pagar contra la Garantía Única de Cumplimiento o a iniciar la cobranza respectiva por la vía ejecutiva.

Si hubiere objeción por parte del Concesionario en los términos señalados en el párrafo anterior, el Concedente deberá pedir concepto escrito al Interventor que verse sobre las objeciones del Concesionario y las razones que se tendrían, consideradas las objeciones presentadas, para perseverar en la imposición de la multa o para desistir de su imposición. El Interventor tiene un plazo de cinco (5) días para emitir su concepto.

Consideradas las objeciones del Concesionario y el informe del Interventor sobre las mismas, el Concedente podrá declarar la ocurrencia de incumplimiento y la imposición de la multa mediante resolución motivada o emitir una comunicación escrita al Concesionario indicando que se ha decidido imponer la multa y las razones que sustentan tal proceder.

La causación y pago de las multas en ningún caso afectará la contabilización de los Ingresos Brutos y por lo tanto, no se deducirán para efectos de hacer los cálculos correspondientes.

45.4 LÍMITE A LA IMPOSICIÓN DE MULTAS. El valor total anual de las multas impuestas por los Concedentes al Concesionario no podrá superar el cinco por ciento (5%) del valor de la inversión estimada del Concesionario, dividida en el número de años de ejecución del mismo.

45.5 PAGO DE LAS MULTAS. Las multas serán pagadas por el Concesionario al Concedente

REPÚBLICA DE COLOMBIA  
Ministerio de Comercio, Industria y Turismo  
CALLE 26 No. 17-19, Bogotá D.C.  
BOGOTÁ, COLOMBIA  
TEL: (57) 01 261 1000  
WWW.COMERCIO.GOV.CO

188

Ministerio de Comercio, Industria y Turismo  
República de Colombia

BICENTENARIO  
1810-2018

CONTRATO DE CONCESIÓN NO. 033 DE 2010 CELEBRADO ENTRE EL MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO Y LA SOCIEDAD HOTELES DECAMERON COLOMBIA S.A.

en su totalidad dentro de los cinco (5) primeros Días Calendario del mes siguiente a aquel en que se causaron, mediante cheque o mediante transferencia electrónica de fondos a la cuenta que el Concedente indique, o pena de que se haga efectiva la garantía de cumplimiento.

CLÁUSULA 46 - CLÁUSULA PENAL. En caso de incumplimiento de cualquier o de la incumplimiento del Concesionario en el Contrato por parte del Concesionario, se podrá hacer efectiva una sanción a favor de Cláusula Penal por una suma equivalente a cinco mil millones de pesos moneda corriente colombiana (COP \$5.000.000.000) sin perjuicio de que se hagan efectivas las multas causadas a cargo del Concesionario.

La sanción a que hace referencia al inciso anterior, será exigible por los valores porcentuales que a continuación se definen:

- (i) El diez por ciento (10%) de su valor cuando el incumplimiento que da lugar a su exigibilidad tenga lugar durante la Etapa de Construcción.
- (ii) El sesenta por ciento (60%) de su valor, cuando el incumplimiento que da lugar a su exigibilidad tenga ocurrencia dentro de los primeros ocho (8) años de la Etapa de Explotación Comercial.
- (iii) El cincuenta por ciento (50%) de su valor, cuando el incumplimiento que da lugar a su exigibilidad tenga ocurrencia en la Etapa de Explotación Comercial, pero luego de transcurridos ocho (8) años de su inicio.
- (iv) El treinta por ciento (30%) de su valor cuando el incumplimiento que da lugar a su exigibilidad tenga ocurrencia luego de terminada la Etapa de Explotación Comercial.

La Pena Pecuniaria establecida en este Contrato, será considerada como una sanción suya y simple y, por lo tanto, acumulable con la interdicción de perjuicios a favor del Concedente y a cargo del Concesionario, en los términos del artículo 1630 del Código Civil, la cual será liquidada como está señalada en los numerales anteriores.

CAPÍTULO XII - SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS

CLÁUSULA 47 - ARREGLO DIRECTO. El Concedente y el Concesionario adelantarán las acciones necesarias para solucionar las controversias en forma directa, para lo cual realizarán una reunión de arreglo directo que se llevará a cabo dentro de los quince (15) días siguientes al día en que cualquiera de los dos manifieste por escrito al otro su desacuerdo sobre la aplicación del correspondiente aspecto técnico y/o financiero.

REPÚBLICA DE COLOMBIA  
Ministerio de Comercio, Industria y Turismo  
CALLE 26 No. 17-19, Bogotá D.C.  
BOGOTÁ, COLOMBIA  
TEL: (57) 01 261 1000  
WWW.COMERCIO.GOV.CO

Ministerio de Comercio, Industria y Turismo  
República de Colombia

BICENTENARIO  
1810-2018

CONTRATO DE CONCESIÓN NO. 033 DE 2010 CELEBRADO ENTRE EL MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO Y LA SOCIEDAD HOTELES DECAMERON COLOMBIA S.A.

En la reunión de arreglo directo tanto el Concedente como el Concesionario deberán presentar una propuesta de arreglo de la controversia.

Si como resultado de la reunión se llega a un acuerdo, se suscribirá un acta que ponga fin a la controversia suscitada, la cual será de obligatorio cumplimiento para el Concedente y el Concesionario. Si por el contrario, no se logra un acuerdo, se procederá a resolver la controversia a través del adelantamiento del procedimiento judicial que corresponda, según se describe a continuación.

12. ARREGLA 48 - PROCEDIMIENTO JUDICIAL. Sin perjuicio de la aplicación de las cláusulas excepcionales consagradas en la ley 55 de 1993, toda diferencia que no sea posible solucionar amigablemente según lo establecido en la cláusula anterior, será dirigida por las autoridades judiciales competentes.

CLÁUSULA 48 - CUMPLIMIENTO PERMANENTE DE LAS OBLIGACIONES. Las obligaciones de las partes serán de obligatorio cumplimiento en todo momento durante la vigencia del Contrato, inclusive durante el tiempo en que se estén resolviendo disputas o diferencias surgidas entre las partes.

CAPÍTULO XIII - SUSPENSIÓN DEL CONTRATO

CLÁUSULA 49 - SUSPENSIÓN DEL CONTRATO. Cualquiera de las partes podrá solicitar a la otra la suspensión de la ejecución del Contrato cuando quiera que ocurran causas de fuerza mayor comprobada que impidan total y absolutamente la ejecución del Contrato. Una vez iniciada la suspensión del Contrato por cualquiera de las partes, la otra deberá dar respuesta dentro de los cinco (5) días siguientes, dando o no su consentimiento expreso, sin que dicho consentimiento pueda ser irrevocablemente negado. En caso de no haber acuerdo entre las partes, el asunto será dirimido por quien corresponda según las normas que para la solución de conflictos prevé el presente Contrato.

La suspensión del Contrato hará que el término de ejecución del mismo sea extendido por el mismo término de duración de la suspensión hasta por un término máximo de (1) año.

CAPÍTULO XIV - REVERSIÓN Y RESTITUCIÓN DE LAS OBRAS

CLÁUSULA 51 - REVERSIÓN Y RESTITUCIÓN. Una vez finalizado el término de ejecución de la Concesión, de acuerdo con lo dispuesto en el presente Contrato, nace para el Concesionario la obligación de proceder con la reversión y restitución del Centro de Convenciones de San Andrés y del Hotel El Islaño, así como de los bienes que los conformaban al momento de la

REPÚBLICA DE COLOMBIA  
Ministerio de Comercio, Industria y Turismo  
CALLE 26 No. 17-19, Bogotá D.C.  
BOGOTÁ, COLOMBIA  
TEL: (57) 01 261 1000  
WWW.COMERCIO.GOV.CO

188

Ministerio de Comercio, Industria y Turismo  
República de Colombia

BICENTENARIO  
1810-2018

CONTRATO DE CONCESIÓN NO. 033 DE 2010 CELEBRADO ENTRE EL MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO Y LA SOCIEDAD HOTELES DECAMERON COLOMBIA S.A.

El Concesionario está obligado a informar por escrito al Ministerio, con una antelación no inferior a dos (2) años, la fecha en la cual, según los términos del presente Contrato, debe realizarse la reversión y restitución del Centro de Convenciones de San Andrés y del Hotel El Islaño al Ministerio. Una vez notificada esta circunstancia al Ministerio, este podrá solicitar al Concesionario el suministro de toda la información que considere necesaria relacionada con la operación del Hotel El Islaño y del Centro de Convenciones del San Andrés, diligenciando para el efecto un plazo determinado. El incumplimiento de dicho plazo hará incurrir al Concesionario en las multas que correspondan según los términos del presente Contrato.

El Concesionario está obligado a terminar y liquidar, antes de la fecha prevista para la reversión y restitución, la totalidad de los contratos comerciales, civiles y laborales que haya suscrito y que estén directa o indirectamente relacionados con el diseño, construcción, explotación comercial y mantenimiento del Centro de Convenciones de San Andrés y del Hotel El Islaño, de manera que la reversión y restitución al Ministerio se realice libre de cualquier tipo de carga contractual. Para estos efectos, la liquidación de los empleados del Concesionario debe realizarse con estricta sujeción a las normas laborales aplicables. El Concesionario está obligado a mantener indemne al Ministerio frente a cualquier reclamación, queja, demanda, petición, proceso o actuación que se inicie en su contra por parte de los contratistas o trabajadores del Concesionario por causa o con ocasión de los contratos suscritos entre este y aquel durante la ejecución del Contrato de Concesión. Todo y cualquier pago que el Ministerio se vea obligado a pagar por estos conceptos, incluyendo los honorarios de abogado, deberán ser inmediatamente reembolsados por el Concesionario al Ministerio.

El proceso de reversión y restitución se terminará cuando el Concedente expida el certificado en el que conste haber recibido la totalidad de los bienes entregados en Concesión al Concesionario y los incorporados por este a la Concesión, ambos conforme al Plan de Inversión en el estado y condiciones previstas en el presente Contrato, y se suscriba el Acta de Terminación del Contrato.

También habrá lugar a la reversión y restitución de los bienes, en el caso en que se produzca la terminación anticipada del Contrato de Concesión, por cualquiera de las causales previstas para tal efecto en el presente Contrato.

REPÚBLICA DE COLOMBIA  
Ministerio de Comercio, Industria y Turismo  
CALLE 26 No. 17-19, Bogotá D.C.  
BOGOTÁ, COLOMBIA  
TEL: (57) 01 261 1000  
WWW.COMERCIO.GOV.CO

159

**CONTRATO DE CONCESIÓN NO. 033 DE 2010 CELEBRADO ENTRE EL MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO Y LA SOCIEDAD HOTELES DECAMERON COLOMBIA S.A.**

**CLÁUSULA 52.- PLAZO PARA LA REVERSIÓN Y RESTITUCIÓN DE LAS OBRAS.** El proceso de reversión y restitución del Centro de Convenciones de San Andrés y del Hotel El Ibiño se extenderá desde la suscripción del Acta de Finalización de la Ejecución y hasta la fecha de terminación del Contrato en la que se suscriba el Acta de Terminación. El proceso no podrá, en ningún caso, tener una duración superior a tres (3) meses.

**CLÁUSULA 53.- OBLIGACIONES DEL CONCESIONARIO DURANTE LA REVERSIÓN Y RESTITUCIÓN DE LAS OBRAS:** Durante el proceso de reversión y restitución de las Obras el Concesionario deberá ejecutar todas las actividades de explotación, administración, operación y mantenimiento de las mismas y no se suspenderá la operación del Hotel El Ibiño ni del Centro de Convenciones de San Andrés. Durante este lapso de tiempo, el Concesionario no tendrá derecho a exigir ni recibir remuneración alguna por parte del Concedente.

**CLÁUSULA 54.- ACTIVIDADES DURANTE LA REVERSIÓN Y RESTITUCIÓN:** Durante el proceso, se deberán cumplir las siguientes actividades:

- (i) El Centro de Convenciones de San Andrés y el Hotel El Ibiño serán restituidos física y materialmente al Concedente, mediante la elaboración de un inventario que indique la existencia material de los bienes que se restituyen, luego de lo cual se suscribirá un Acta de Restitución en la que se dé cuenta del proceso respectivo.
- (ii) Una vez suscriba el Acta de Restitución, se entenderán revertidos tanto el Centro de Convenciones de San Andrés como el Hotel El Ibiño.
- (iii) Las Restitución tendrá efecto a partir de las cero horas (00:00) del día siguiente al que se suscriba el Acta de Restitución y el Concedente adquirirá la posesión de los bienes cuya propiedad se le transfere y asumirá la administración, operación, explotación comercial y mantenimiento del Centro de Convenciones y del Hotel El Ibiño.
- (iv) Los bienes que componen el Centro de Convenciones de San Andrés y el Hotel El Ibiño, así como aquellos requeridos para su administración, operación, explotación comercial y mantenimiento y cuya tenencia o propiedad detente el Concesionario a cualquier título, incluidos aquellos vinculados mediante un esquema de leasing, sus componentes, partes y repuestos, según revirtirá al Concedente libre de todo gravamen, afectación o pasivo.
- (v) En ningún caso se causará una compensación adicional al Concesionario por el cumplimiento de las obligaciones establecidas en este Contrato que afecta de manera grave y directa su ejecución, de manera tal que puesta conducta a su paralización, el Concedente por medio de acto administrativo debidamente motivado podrá declarar la caducidad del Contrato y ordenar su liquidación en el estado en que se encuentre, en las formas y condiciones previstas en las leyes 40 de 1993, ARTÍCULO 25. SANCIONES A EMPRESAS NACIONALES Y EXTRANJERAS. «Artículo CONDICIONALMENTE EJECUTABLE» Sin perjuicio de las demás sanciones a que hubiere lugar, cuando algún director de una empresa nacional o extranjera, o su delegado oculte o colabore en el pago de la litigación de un secretario o un funcionario o empleado de la misma, o de uno de sus hijos, el Gobierno quedará facultado para decretar la caducidad de los contratos que esta empresa tenga suscritos con entidades estatales». Ley 80 de 1993. ARTÍCULO 19 DE LA CADUCIDAD Y SUS EFECTOS. La caducidad es la estipulación en virtud de la cual si se presenta alguno de los hechos constitutivos de incumplimiento de las obligaciones a cargo del contratista, que afecte de manera grave y directa la ejecución del contrato y evidencia que puede conducir a su paralización, la entidad por medio de acto administrativo debidamente motivado lo dará por terminado y ordenará su liquidación en el estado en que se encuentre.

In caso de que la entidad decida abstenerse de declarar la caducidad, adoptará las medidas de control e intervención necesarias, que permitan la ejecución del objeto contratado. La declaración de caducidad no impedirá que la entidad contratante tome posesión de la obra o continúe inmediatamente la ejecución del objeto contratado, bien sea a través del pliego o de otro contratista, a quien a su vez se le podrá declarar la caducidad, cuando a ello hubiere lugar.

Si se declara la caducidad no habrá lugar a indemnización para el contratista, quien se verá obligado a las sanciones e inhabilidades previstas en este acto de declaratoria de caducidad, así como al deber de cumplimiento del contrato. Ley 412 de 1907. «ARTÍCULO 90. «Artículo modificado por el artículo 31 de la Ley 782 de 2002. El nuevo texto es el siguiente:» El Gobierno podrá declarar la caducidad o declarar la liquidación unilateral de todo contrato celebrado por una entidad pública cuando el contratista incurra con ocasión del contrato y en relación con los grupos armados legitimados al margen de la ley, en cualquiera de las siguientes causales: Dejar voluntariamente ante las amenazas proferidas por dichos grupos. Recibir, suministrar, administrar, intervenir, financiar, transferir, guardar, transportar, almacenar o conservar dinero o bienes provenientes de o con destino a tales grupos o colaborar y prestar ayuda a sus miembros. Constar, como, armar, poner a disposición, facilitar o transferir a cualquier título, bienes para ser destinados a la ocultación de personas o al depósito o almacenamiento de pertenencias de dichos grupos. Paralizar, suspender o disminuir voluntariamente el cumplimiento de sus obligaciones contractuales por atender instrucciones de

190

**CONTRATO DE CONCESIÓN NO. 033 DE 2010 CELEBRADO ENTRE EL MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO Y LA SOCIEDAD HOTELES DECAMERON COLOMBIA S.A.**

**CLÁUSULA 55.- SUBSCRIPCIÓN DEL ACTA DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO.** Una vez suscriba el Acta de Restitución, el Concedente, el Concesionario y el Interventor levantarán el Acta de Terminación del Contrato en la cual deberá quedar relacionado el cumplimiento de las obligaciones de REVERSIÓN Y RESTITUCIÓN.

**CAPÍTULO XV.- CLÁUSULAS EXCEPCIONALES AL DERECHO COMÚN**

**CLÁUSULA 56.- TERMINACIÓN UNILATERAL.** El Concedente podrá decretar la terminación anticipada y unilateral del Contrato, por las causas y en las condiciones previstas en el artículo 17 de la ley 80 de 1993, o en las normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan.

**CLÁUSULA 57.- MODIFICACIÓN UNILATERAL.** Si durante cualquier Etapa de ejecución contractual fuere necesario introducir variaciones en el Contrato y previamente las partes no llegaran al acuerdo respectivo, el Concedente, mediante acto administrativo debidamente motivado, modificará el Contrato.

Si las modificaciones alteran el valor del Contrato en un veinte por ciento (20%), o más, respecto del valor estimado de la inversión del Concedente, el Concesionario podrá renunciar a la continuación de su ejecución. En este evento, el Concedente ordenará la liquidación del Contrato, y ordenarán las medidas del caso para garantizar la terminación de su objeto.

**CLÁUSULA 58.- INTERPRETACIÓN UNILATERAL.** Si durante cualquier Etapa de ejecución contractual surgieran discrepancias entre las partes sobre la interpretación de alguna de las estipulaciones del mismo y no se lograra acuerdo, el Concedente interpretará mediante acto administrativo debidamente motivado, las estipulaciones o causales objeto de la discrepancia.

**CLÁUSULA 59.- CADUCIDAD DE CONTRATO.** Si se presenta algún incumplimiento de las

159

**CONTRATO DE CONCESIÓN NO. 033 DE 2010 CELEBRADO ENTRE EL MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO Y LA SOCIEDAD HOTELES DECAMERON COLOMBIA S.A.**

hecho de la reversión y la restitución del Centro de Convenciones de San Andrés y del Hotel El Ibiño.

- (vi) La propiedad plena de aquellos bienes adquiridos por el Concesionario para la ejecución del objeto contractual será transferida al Concedente sin que haya lugar a erogaciones, impuestos, tasas, tarifas, derechos, pagos o cargas que se causen con ocasión de dicha transferencia.
- (vii) En el caso de presentarse una terminación anticipada del Contrato de Concesión, se procederá siguiendo el mismo proceso de reversión y restitución previsto en esta Cláusula.

**CLÁUSULA 55.- SUBSCRIPCIÓN DEL ACTA DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO.** Una vez suscriba el Acta de Restitución, el Concedente, el Concesionario y el Interventor levantarán el Acta de Terminación del Contrato en la cual deberá quedar relacionado el cumplimiento de las obligaciones de REVERSIÓN Y RESTITUCIÓN.

**CAPÍTULO XV.- CLÁUSULAS EXCEPCIONALES AL DERECHO COMÚN**

**CLÁUSULA 56.- TERMINACIÓN UNILATERAL.** El Concedente podrá decretar la terminación anticipada y unilateral del Contrato, por las causas y en las condiciones previstas en el artículo 17 de la ley 80 de 1993, o en las normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan.

**CLÁUSULA 57.- MODIFICACIÓN UNILATERAL.** Si durante cualquier Etapa de ejecución contractual fuere necesario introducir variaciones en el Contrato y previamente las partes no llegaran al acuerdo respectivo, el Concedente, mediante acto administrativo debidamente motivado, modificará el Contrato.

Si las modificaciones alteran el valor del Contrato en un veinte por ciento (20%), o más, respecto del valor estimado de la inversión del Concedente, el Concesionario podrá renunciar a la continuación de su ejecución. En este evento, el Concedente ordenará la liquidación del Contrato, y ordenarán las medidas del caso para garantizar la terminación de su objeto.

**CLÁUSULA 58.- INTERPRETACIÓN UNILATERAL.** Si durante cualquier Etapa de ejecución contractual surgieran discrepancias entre las partes sobre la interpretación de alguna de las estipulaciones del mismo y no se lograra acuerdo, el Concedente interpretará mediante acto administrativo debidamente motivado, las estipulaciones o causales objeto de la discrepancia.

**CLÁUSULA 59.- CADUCIDAD DE CONTRATO.** Si se presenta algún incumplimiento de las

190

**CONTRATO DE CONCESIÓN NO. 033 DE 2010 CELEBRADO ENTRE EL MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO Y LA SOCIEDAD HOTELES DECAMERON COLOMBIA S.A.**

**CLÁUSULA 55.- SUBSCRIPCIÓN DEL ACTA DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO.** Una vez suscriba el Acta de Restitución, el Concedente, el Concesionario y el Interventor levantarán el Acta de Terminación del Contrato en la cual deberá quedar relacionado el cumplimiento de las obligaciones de REVERSIÓN Y RESTITUCIÓN.

**CAPÍTULO XV.- CLÁUSULAS EXCEPCIONALES AL DERECHO COMÚN**

**CLÁUSULA 56.- TERMINACIÓN UNILATERAL.** El Concedente podrá decretar la terminación anticipada y unilateral del Contrato, por las causas y en las condiciones previstas en el artículo 17 de la ley 80 de 1993, o en las normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan.

**CLÁUSULA 57.- MODIFICACIÓN UNILATERAL.** Si durante cualquier Etapa de ejecución contractual fuere necesario introducir variaciones en el Contrato y previamente las partes no llegaran al acuerdo respectivo, el Concedente, mediante acto administrativo debidamente motivado, modificará el Contrato.

Si las modificaciones alteran el valor del Contrato en un veinte por ciento (20%), o más, respecto del valor estimado de la inversión del Concedente, el Concesionario podrá renunciar a la continuación de su ejecución. En este evento, el Concedente ordenará la liquidación del Contrato, y ordenarán las medidas del caso para garantizar la terminación de su objeto.

**CLÁUSULA 58.- INTERPRETACIÓN UNILATERAL.** Si durante cualquier Etapa de ejecución contractual surgieran discrepancias entre las partes sobre la interpretación de alguna de las estipulaciones del mismo y no se lograra acuerdo, el Concedente interpretará mediante acto administrativo debidamente motivado, las estipulaciones o causales objeto de la discrepancia.

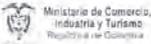
**CLÁUSULA 59.- CADUCIDAD DE CONTRATO.** Si se presenta algún incumplimiento de las

En especial, habrá lugar a la declaratoria de caducidad del Contrato cuando de conformidad con la ley 780 de 2002 y la ley 828 de 2003, el Concesionario persista en el incumplimiento de sus obligaciones de pago de aportes a los sistemas de salud, riesgos profesionales, pensiones, Cajas de Compensación Familiar, Instituto Colombiano de Bienestar Familiar y Servicio Nacional de Aprendizaje.

Declarada una causal de caducidad el Concedente deberá darle aviso escrito al Concesionario, informándole sobre la ocurrencia del hecho y el Concesionario contará con un plazo de cuatro (4) meses para corregirlo a satisfacción de los Concedentes o para entregar al Concedente un plan y un programa definidos para corregir el incumplimiento. Si no se ha corregido el incumplimiento a satisfacción del Concedente o si el plan y el programa de corrección presentado no son satisfactorios para el Concedente, este notificará la ocurrencia de incumplimiento no subsanado a los Financiadores para efectos de lo previsto en el presente Contrato. Si los Financiadores no toman posesión de la Concesión, ya sea por que no manifiestan su voluntad de hacerlo o por que el Concedente no aprueba la toma de posesión, el Concedente podrá declarar la caducidad de manera inmediata.

En caso de que el Concedente declare la caducidad del Contrato, el Concesionario entregará inmediatamente el Centro de Convenciones de San Andrés y el Hotel El Ibiño en el estado en que se encuentren y con los bienes y equipos contemplados en el Plan de Inversión. Si no lo hiciera, el Concedente podrá tomar posesión de la Concesión para lo cual el Concedente levantará un acta en la cual deberá quedar relacionado un inventario de los bienes que forman parte de la concesión realizada, los equipos y demás elementos dispuestos por el Concesionario, así como los permisos que se consideren pertinentes. Aquellos equipos y bienes que no se encuentren relacionados en el Plan de Inversión deberán ser retirados por el Concesionario dentro del mes siguiente a la toma de posesión. De no ser retirados dentro de ese término, pasarán a ser de propiedad del Concedente por efecto de la reversión. Esta acta estará suscrita por un funcionario designado por el Concedente, por el interventor y por un representante del Concesionario, en así lo quisiera. Si fue el caso, una vez recibida o tomada la Concesión, el Concedente procederá de inmediato a la liquidación del Contrato.

191




**CONTRATO DE CONCESIÓN NO. 033 DE 2010 CELEBRADO ENTRE EL MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO Y LA SOCIEDAD HOTELES DECAMERON COLOMBIA S.A.**

Una vez ejecutada la resolución de caducidad, el Concedente hará efectivas las garantías a que hubiese lugar, las multas pendientes de pago y la pena pecuniaria correspondiente.

**CAPÍTULO XVI - TERMINACIÓN ANTECIPADA Y LIQUIDACIÓN**

**CLÁUSULA 60.- TERMINACIÓN ANTECIPADA:** El Contrato terminará antes del vencimiento de término estipulado por cualquiera de las siguientes causas:

60.1 **DECLARACIÓN DE CADUCIDAD:** Cuando quede ejecutada la resolución mediante la cual el Concedente haya declarado la caducidad del Contrato.

60.2 **DECLARACIÓN DE TERMINACIÓN UNILATERAL:** Una vez ejecutada la resolución mediante la cual el Concedente haya dado por terminado unilateralmente el presente Contrato.

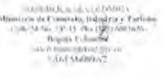
60.3 **POR IMPROBIDAD DE RENOVAR LAS GARANTÍAS:** Cuando el Concesionario haya solicitado al Concedente o el Concedente haya dispuesto la terminación anticipada del Contrato por imposibilidad de renovación de las garantías establecidas en el presente Contrato.

60.4 **POR SUSPENSIÓN DEL CONTRATO:** Cuando cualquiera de las partes haya solicitado la suspensión del Contrato por la ocurrencia de causas de fuerza mayor que impidan absoluta y totalmente la ejecución del Contrato, y dicha suspensión se haya prolongado por un término superior a seis (6) meses.

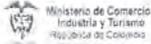
60.5 **POR MUTUO ACUERDO DE LAS PARTES:** Cuando las partes por mutuo acuerdo decidan terminar el presente Contrato, circunstancia que se hará constar por escrito.

**CLÁUSULA 61.- TOMA DE POSESIÓN DE LA CONCESIÓN:** En caso de incumplimientos a sus obligaciones bajo este Contrato o bajo los contratos de crédito por parte del Concesionario, los Financiadores o la persona por ellos designada podrá asumir la ejecución del Contrato de Concesión, así:

61.1 **POR INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO DE CONCESIÓN:** En el caso que se presente cualquier incumplimiento del Concesionario que de conformidad con la ley y este Contrato pueda conducir a la declaración de caducidad, los Financiadores o la entidad por ellos designada, podrán asumir la continuación de la ejecución del Contrato, de conformidad con los documentos de crédito, para lo cual los Concedentes les notificarán la ocurrencia del incumplimiento.


192




**CONTRATO DE CONCESIÓN NO. 033 DE 2010 CELEBRADO ENTRE EL MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO Y LA SOCIEDAD HOTELES DECAMERON COLOMBIA S.A.**

definitivamente los contratos de crédito, causándose la aseración de Estos y poniendo en riesgo el cumplimiento del Contrato. En dicha notificación al Concedente, el Financiador manifestará su voluntad de solicitar la toma de posesión de la Concesión y la remoción del Concesionario y pondrá a consideración del Concedente la información pertinente para garantizar que el nuevo Concesionario o los Financiadores, según sea el caso, asumirán integralmente la ejecución del Contrato, prestando las mismas seguridades y garantías otorgadas por el Concesionario bajo este Contrato.

(ii) El nuevo Concesionario o los Financiadores, según el caso, deberán ser aprobados previamente por el Concedente, aprobación que en todo caso se dará, siempre que la entidad designada por los Financiadores cumpla con los requisitos mínimos que se tuvieron en cuenta para calificar como aceptables y elegibles las propuestas presentadas en el marco de la Licitación. La aprobación del Concedente deberá producirse dentro de los treinta (30) Días siguientes a la presentación de la propuesta de los Financiadores, en caso de que el Concedente no se pronuncie se entenderá que se ha negado la propuesta del Financiador.

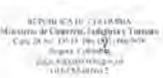
**CLÁUSULA 62.- COMPENSACIÓN POR LA TERMINACIÓN:** Las partes acuerdan las fórmulas de compensación abajo descritas en caso de terminación anticipada del Contrato. Si en cualquiera de los casos descritos en esta Cláusula, el valor de la compensación resulta positivo, el pago deberá realizarse al Concedente a favor del Concesionario. Así mismo, si en cualquiera de los casos descritos en esta Cláusula, el valor de la compensación resulta negativo, el pago lo realizará el Concesionario a favor del Concedente. La forma de pago de la compensación se realizará en las condiciones establecidas para la liquidación del contrato.

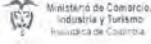
62.1 **TERMINACIÓN DURANTE LA ETAPA PREVIA O LA ETAPA DE CONSTRUCCIÓN:** Si durante la Etapa Previa o la Etapa de Construcción, se presenta la terminación anticipada del Contrato, la compensación se calculará de la siguiente forma:

$$COMP = \sum_{t=1}^n [I_t - CI_t - ITD_t] \cdot (1+i)^{n-t} - (CP + M) + OA$$

Donde:

COMP = Compensación por terminación anticipada del Contrato


**CONTRATO DE CONCESIÓN NO. 033 DE 2010 CELEBRADO ENTRE EL MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO Y LA SOCIEDAD HOTELES DECAMERON COLOMBIA S.A.**

Los Financiadores deberán manifestar su intención de corregir los incumplimientos del Concesionario y de asumir la continuación de la ejecución de la Concesión dentro de los treinta (30) Días siguientes a la notificación hecha por los Concedentes, caso en el cual pondrán a consideración de los Concedentes el nombre del nuevo Concesionario asumiendo la información pertinente para garantizar que el nuevo Concesionario o los Financiadores, según sea el caso, asumirán integralmente la ejecución de la Concesión.

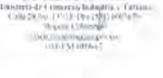
El nuevo Concesionario o los Financiadores, según sea el caso, asumirán las mismas obligaciones y prestarán las mismas seguridades y garantías otorgadas por el Concesionario bajo este Contrato. La comunicación de los Concedentes se hará una vez vencido el término para subsanar el incumplimiento con que cuenta el Concesionario de conformidad con lo previsto en el presente Contrato, sin que, esa incumplimiento haya sido subsanado o a satisfacción de los Concedentes.

La continuación de la ejecución de la Concesión por parte de los Financiadores a la entidad por ellos designada, estará sujeta a la previa aprobación del Concedente, aprobación que en todo caso se dará siempre que la entidad designada por los Financiadores cumpla con los requisitos mínimos que se tuvieron en cuenta para calificar como aceptables y elegibles las propuestas presentadas en el marco de la Licitación. Si el Concedente no da su aprobación o no se manifiesta al respecto dentro de un término de treinta (30) Días contados a partir de la comunicación de los Financiadores, o si estos deciden no ejercer el derecho de tomar posesión de la Concesión, se podrá declarar la caducidad del Contrato.

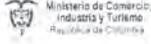
Para la efectividad de esta cláusula el Concesionario se obliga a hacer la cesión del Contrato a los Financiadores o a la entidad por ellos designada, en el caso que los Concedentes lo aprueben. Dicha cesión obligatoria solo aplicará si la toma de posesión está prevista en los contratos de crédito.

61.2 **POR INCUMPLIMIENTO DE LOS CONTRATOS DE CRÉDITO:** En el caso que el Concesionario se encuentre incurso en alguna causal de incumplimiento con los Financiadores de conformidad con los respectivos documentos de crédito, y garantía calificados entre el Concesionario y los Financiadores, y sin perjuicio de los derechos legales y contractuales, se autorizará aplicar el siguiente procedimiento, siempre y cuando el mismo haya sido acordado entre el Concesionario y los Financiadores, y se cumpla con los requerimientos legales que sean del caso:

(i) Los Financiadores deberán notificar por escrito al Concedente el incumplimiento del Concesionario, entendiéndose que se han agotado las posibilidades de susanar el incumplimiento y que se ha declarado que el Concesionario ha incumplido:


193




**CONTRATO DE CONCESIÓN NO. 033 DE 2010 CELEBRADO ENTRE EL MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO Y LA SOCIEDAD HOTELES DECAMERON COLOMBIA S.A.**

(i) Inversión efectuada por el Concesionario en el periodo t (medido en meses), expresada en Pesos corrientes de ese periodo. La fecha de inicio de las inversiones se considera desde el día de firma del Acta de Entrega. Se consideran inversiones los montos pagados al Interventor y el valor de las Obras. El valor de las inversiones será el registrado en los libros contables del Concesionario y los Financiadores, y sin perjuicio de los derechos legales y contractuales, se autorizará aplicar el siguiente procedimiento, siempre y cuando el mismo haya sido acordado entre el Concesionario y los Financiadores, y se cumpla con los requerimientos legales que sean del caso:

(ii) Gastos de administración, operación y mantenimiento efectuados por el Concesionario en el periodo t (medido en meses), expresados en Pesos corrientes de ese periodo. Estos valores serán aquellos efectivamente registrados como tales en los libros contables del Concesionario y deberán estar certificados por el revisor fiscal.

(iii) Ingreso Total Disponible. Valor total recibido por el Concesionario en virtud de la ejecución de la Concesión en el periodo t (medido en meses), expresado en Pesos corrientes de ese periodo.

I = Tasa de actualización de la compensación

n = Mes en el cual se establece la terminación anticipada del contrato

CP = Valor de la cláusula penal establecida en este contrato

M = Valor de las multas adeudadas por el Concesionario al Concedente en los términos establecidos en la cláusula 54

OA = Valor de las obligaciones que mantiene el Concedente con el Concesionario a la fecha de terminación anticipada del contrato

En el caso que se presente la terminación anticipada por causas imputables al Concesionario, la tasa de actualización de la compensación será igual a cero (0) ciento (0%).

En el caso que se presente la terminación anticipada por causas imputables al Concedente, la tasa de actualización de la compensación será igual al cinco (5%) de la DTF vigente en el momento de la terminación anticipada del contrato y el valor de la Cláusula Penal será igual a cero (0).

62.2 **TERMINACIÓN DURANTE LA ETAPA DE EJECUCIÓN COMERCIAL:** Si durante la Etapa de Ejecución Comercial se presenta la terminación anticipada del Contrato, la compensación se calculará de la siguiente forma:

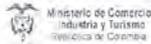
$$COMP = \sum_{t=1}^n [I_t + CI_t + ITD_t] \cdot (1+i)^{n-t} - (CP + M) - OA$$

Donde:





193




**CONTRATO DE CONCESIÓN NO. 003 DE 2010 CELEBRADO ENTRE EL MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO Y LA SOCIEDAD HOTELES DECAMERON COLOMBIA S.A.**

FA Factor de Ajuste en la compensación por terminación anticipada del contrato durante la etapa de mantenimiento.

En el caso que se presente la terminación anticipada por causas imputables al Concesionario, el factor de ajuste será igual a:

$$\frac{IPC_{t+1} - IPC_t}{IPC_t}$$

Si el factor de ajuste anterior es menor que 1 se omitirá su utilización en ese período.

Por su parte, en el caso que se presente la terminación anticipada por causas imputables al Concedente, el factor de ajuste será igual a:

$$(1 + i)^{n(t)}$$

La tasa de actualización de la compensación será igual al ciento treinta por ciento (130%) de la DTF vigente en el momento de la terminación anticipada del contrato y el valor de la Clausula Penal será igual a cero (0).

**62.3 TERMINACIÓN POR CAUSAS NO IMPUTABLES A LAS PARTES EN CUALQUIER ETAPA DE LA EJECUCIÓN CONTRACTUAL.** Si en el transcurso de cualquier Etapa de la ejecución contractual, se presenta la terminación anticipada del Contrato por causas no imputables a las Partes la compensación se calculará de la siguiente forma:

$$COMP = \sum_{t=1}^n (I_t + G_t - ITD_t) \times (1 + i)^{n(t)} \quad M = CA$$

La tasa de actualización de la compensación será igual a la DTF vigente en el momento de la terminación anticipada del contrato.

Sin perjuicio de la cláusula penal, las partes aceptan que dentro de los montos acordados en los numerales anteriores se entienden incluidas las indemnizaciones mutuas por concepto de todos perjuicios derivados de la terminación anticipada de este Contrato, incluyendo pero sin limitarse a daños emergentes, lucro cesante, perjuicios directos e indirectos, presentes y futuros, pérdidas o interrupciones en los negocios, y otros similares.




194




**CONTRATO DE CONCESIÓN NO. 003 DE 2010 CELEBRADO ENTRE EL MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO Y LA SOCIEDAD HOTELES DECAMERON COLOMBIA S.A.**

Los pagos serán realizados en los términos y condiciones que se establezcan en los pliegos de condiciones de la contratación de la interventoría. Una vez concluido lo anterior, la interventoría será ejercida directamente por el Ministerio.

El Concedente podrá solicitar al Concesionario cuando lo crea pertinente, la información relacionada con la ejecución del Contrato que considere necesaria. El Concesionario no podrá negarse a dicha solicitud y contará con un término prudencial para su entrega, que será determinado de acuerdo al tipo de información que le sea solicitada.

**CLAUSULA 65 - RELACION ENTRE EL INTERVENTOR Y EL CONCESIONARIO:** La Supervisión y la vigilancia de la ejecución y cumplimiento del Contrato serán ejercidas por uno o varios interventores, en los términos del o los correspondientes Contratos de Interventoría.

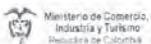
El interventor ejercerá la supervisión de todos los aspectos de la ejecución contractual, lo que le permitirá acceder a las instalaciones físicas y a los documentos e información que soportan la labor del Concesionario bajo el Contrato, ante lo cual se impondrá a cargo del interventor un compromiso de confidencialidad sobre la información a la que tenga acceso, la cual se entiende asumida por el interventor, dentro de las limitaciones que para el efecto establezca la ley.

El Concesionario no podrá oponer derechos de autor o acuerdos de confidencialidad internos o con terceros que limiten o impidan que el interventor o su designado accedan a la información del Concesionario para el ejercicio de sus facultades de supervisión y control.

**65.1 FACULTADES DEL INTERVENTOR:** El interventor está autorizado para: (i) impartir instrucciones y órdenes al Concesionario sobre aspectos regulados en este Contrato de Concesión y sus Apéndice y Anexos como de obligatorio cumplimiento por parte del Concesionario; y (ii) exigir la información que considere necesario, siempre y cuando se relacione con el objeto del presente Contrato, la que deberá ser suministrada por el Concesionario dentro de los tres (3) Días Hábiles siguientes contados a partir de la fecha de solicitud, el interventor podrá, si así lo estima conveniente por la naturaleza de la información solicitada, ampliar el plazo para la entrega de la información por parte del Concesionario.

**65.2 CONTROVERSIAS ENTRE EL INTERVENTOR Y EL CONCESIONARIO:** Cuando existan diferencias técnicas entre el interventor y el Concesionario, estas serán dirimidas, en principio, por los Concedentes. Para ello, tanto el interventor como el Concesionario enviarán dentro de los cinco (5) Días siguientes a que se suscite la controversia, los informes y alegatos, en los cuales expresen el contenido de la discrepancia y las razones de su posición. El Concedente decidirá al punto en un plazo máximo de treinta (30) Días, salvo cuando el contenido de la controversia exija un término superior, el cual, en todo caso, será




**CONTRATO DE CONCESIÓN NO. 003 DE 2010 CELEBRADO ENTRE EL MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO Y LA SOCIEDAD HOTELES DECAMERON COLOMBIA S.A.**

**CLAUSULA 63.- LIQUIDACIÓN DEL CONTRATO:** El Contrato se liquidará de común acuerdo o de manera unilateral por el Concedente según se indica a continuación.

**63.1 LIQUIDACIÓN DE COMÚN ACUERDO:** A la terminación del Contrato por cualquier causa se procederá a su liquidación de común acuerdo entre el Concedente y el Concesionario mediante acta de liquidación suscrita por las partes en la cual deberán dejarse por lo menos las siguientes constancias:

- (i) Cumplimiento del objeto del Contrato por el Concesionario;
- (ii) Relación de las prórogas y adiciones aprobadas para la ejecución del Contrato, si las hubiere;
- (iii) Relación de pagos por multas y sanciones impuestas al Concesionario, si las hubiere;
- (iv) Los acuerdos a que llegaren las partes, si fuere el caso;
- (v) La suma que una de las partes pague a deberle a la otra como resultado de la liquidación o la declaración de encontrarse las partes a paz y salvo por todo concepto relacionado con el Contrato, según el caso.

**63.2 LIQUIDACIÓN UNILATERAL POR PARTE DEL CONCEDENTE:** En el evento que el Concesionario no concurre a la liquidación de común acuerdo o no se llegue a acuerdo entre el Concedente y el Concesionario, la liquidación será practicada unilateralmente por el Concedente y se adoptará mediante acto administrativo.

**63.3 PLAZO PARA LA LIQUIDACIÓN:** La liquidación del Contrato deberá practicarse dentro de los cuatro (4) meses siguientes a: (i) la fecha de terminación del Contrato, o (ii) la fecha en la que quede en firme el acto administrativo a través del cual se declara la terminación unilateral del Contrato o se decreta la caducidad.

**CAPITULO XVII - SUPERVISIÓN Y CONTROL DEL CONTRATO**

**CLAUSULA 64.- FACULTADES DEL CONCEDENTE:** El Concedente tendrá la facultad de supervisar la ejecución del Contrato, así:

Interventoría externa para las etapas preliminar y de construcción del Hotel y Centro de Convenciones, el contrato que se suscriba para tal fin, será cubierto por el concesionario.







**CONTRATO DE CONCESIÓN NO. 003 DE 2010 CELEBRADO ENTRE EL MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO Y LA SOCIEDAD HOTELES DECAMERON COLOMBIA S.A.**

comunicado por los Concedentes al Interventor y al Concesionario.

**65.3 LIMITACIONES Y CONDICIONES DEL INTERVENTOR:** El Interventor no podrá exonerar al Concesionario de sus obligaciones o responsabilidades, sin previa autorización expresa y escrita del Concedente. Todas las comunicaciones y órdenes del Interventor serán expedidas o ratificadas por escrito, numeradas en forma consecutiva y con su respectivo sello de recibido.

El Concedente garantiza al Concesionario que el interventor contará con la experiencia comprobada en supervisión de construcción de obras.

**CLAUSULA 66.- HONORARIOS DE LA INTERVENTORIA Y PAGO:** Los honorarios del Interventor serán pagados por el Concesionario dentro de los términos establecidos en el contrato de interventoría cuyo proceso se está surtiendo en la adjudicada y se cancelarán mediante cheque o mediante transferencia electrónica de fondos si la cuenta bancaria que indique por escrito el Interventor al Concesionario, con copia al Concedente.

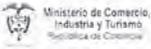
Los honorarios de la interventoría como remuneración por sus obligaciones en cada Etapa serán como máximo: (i) para toda la Etapa Previa y de Construcción la suma de hasta MIL CUATROCIENTOS VEINTIUN MILLONES SETECIENTOS TREINTA Y UN MIL CIENTO VEINTE PESOS (\$1.421.721.120) MCTE, valor total y a todo costo (de acuerdo con el artículo 423 del Estatuto Tributario, los costos de la interventoría se encuentran exentos del impuesto a las ventas) de conformidad con lo que se establezca en el contrato que se suscriba con ocasión del Proceso de Concurso de Méritos No. 04 de 2009.

En cuanto a los costos de la supervisión de la Etapa de Explotación Comercial, los mismos serán equivalentes a una suma igual a 5 salarios mínimos legales mensuales vigentes, por mes más los gastos de desplazamiento (desde su lugar de residencia a San Andrés y de San Andrés a su lugar de residencia) y de alojamiento (en San Andrés siempre y cuando ese no sea su lugar de Residencia) que se requieran para llevar a buen término la referida supervisión, pagaderos a la presentación del informe trimestral, máximo un viaje por mes.

En todo caso el contrato de interventoría para la explotación deberá estar suscrito con una antelación de seis meses a la terminación de la etapa de construcción. Todos los valores antes mencionados están expresados en Pesos constantes de enero de 2009 y por lo tanto, serán actualizados aplicando la siguiente fórmula:




195




**CONTRATO DE CONCESIÓN NO. 093 DE 2010 CELEBRADO ENTRE EL MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO Y LA SOCIEDAD HOTELES DECAMERON COLOMBIA S.A.**

$INT = INT_0 \times \frac{IPC}{IPC_0}$

**Donde:**

- INT<sub>0</sub> = Valor del monto de la remuneración de la interventoría en Pesos constantes de enero de 2009
- INT = Valor del monto de la remuneración de la interventoría en Pesos corrientes
- IPC<sub>0</sub> = IPC del mes de enero de 2009.
- IPC = IPC en el periodo calculo monto de la remuneración de la interventoría

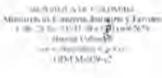
El valor que será pagado al Interventor como remuneración por el cumplimiento de sus obligaciones contractuales, será liquidado de conformidad con lo establecido para tal efecto en el contrato de interventoría.

**CAPÍTULO XVIII – VARIOS**

**CLÁUSULA 67.- INTERESES DE MORA.** Salvo que en el presente Contrato se indique expresamente una tasa diferente, para todos los casos de mora en las obligaciones de pago entre el Concedente y el Concesionario, se aplicará la tasa del interés bancario corriente certificado por la Superintendencia Financiera, más la tercera parte de dicha tasa, para las obligaciones denominadas en Pesos y una tasa de LIBOR a seis (6) meses más ses puntos porcentuales (6%) para las obligaciones denominadas en Dólares. En ningún caso será aplicable una tasa mayor que la máxima permitida por la ley colombiana.

El cálculo de los intereses de mora a que se refiere esta Cláusula, será efectuado por periodos mensuales en los cuales se aplicará la tasa del interés bancario corriente certificado por la Superintendencia Financiera más la tercera parte de dicha tasa, o la tasa LIBOR más seis por ciento (6%) según corresponda, para el último Día Hábil de dicho mes.

**CLÁUSULA 68.- SUBCONTRATOS:** El Concesionario podrá subcontratar parcialmente la ejecución del Contrato con personas naturales o jurídicas que tengan la idoneidad y capacidad para desarrollar la actividad subcontratada.





**CONTRATO DE CONCESIÓN NO. 093 DE 2010 CELEBRADO ENTRE EL MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO Y LA SOCIEDAD HOTELES DECAMERON COLOMBIA S.A.**

No obstante lo anterior, el Concesionario continuará siendo el responsable ante el Concedente por el cumplimiento de todas las obligaciones del Contrato.

El Concesionario es el único responsable ante el Concedente por la celebración de subcontratos.

**CLÁUSULA 69.- CELEBRACIÓN DEL CONTRATO:** El Concesionario sólo podrá ceder al presente Contrato a terceros, con la autorización previa, expresa y escrita del Concedente, autorización que será discrecional del Concedente y que en todo caso solamente se otorgará cuando la cesión sea hecha a una persona que tenga iguales o mejores indicadores de experiencia y capacidad financiera que los señalados en los Pliegos de Condiciones de la Licitación para la selección del Concesionario. No se permitirá la cesión entre los consorciados o entre los integrantes de la Unión Temporal.

**CLÁUSULA 70.- SUJECCIÓN A LA LEY COLOMBIANA Y RENUNCIA A LA RECLAMACIÓN DIPLOMÁTICA:** Este Contrato se rige por la ley colombiana; el Concesionario se somete a la jurisdicción de los tribunales colombianos y renuncia a intentar reclamación diplomática en el domicilio de las obligaciones y derechos otorgados en el Contrato, salvo en el caso de denegación de justicia, entendida de conformidad con las definiciones legales aplicables.

**CLÁUSULA 71.- HALLAZGOS ARQUEOLÓGICOS, TESOROS, DESCUBRIMIENTOS DE MINAS U OTROS YACIMIENTOS:** En el evento en que durante la ejecución del presente Contrato se encuentre un hallazgo arqueológico, un tesoro o se descubra una mina o cualquier otro yacimiento en el subsuelo, el anuncio del hallazgo y la propiedad sobre el descubrimiento se regirá por las disposiciones de los artículos 63 y 72 de la Constitución Política de Colombia, de las Leyes 163 de 1958 y 397 de 1997 y los Decretos 264 de 1963 y 833 de 2007 y demás normas aplicables. Los mayores costos que se ocasionen para la Concesión, sin incluir el lucro causalante, como consecuencia del hallazgo estarán a cargo del Concedente.

**CLÁUSULA 72.- IDIOMA DEL CONTRATO:** Para todos los efectos el idioma oficial del presente Contrato es el español. En caso de existir traducciones a otro idioma, para efectos de la interpretación de cualquiera de las cláusulas, prevalecerá el documento en idioma español.

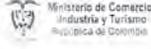
**CLÁUSULA 73.- IMPUESTO DE TIMBRE:** El Concesionario pagará el impuesto de timbre del acuerdo con las normas tributarias vigentes que sean aplicables.

**CLÁUSULA 74.- MODIFICACIÓN DEL CONTRATO:** Este Contrato no podrá ser modificado sino por acuerdo escrito debidamente firmado por representantes autorizados de las Partes, en perjuicio de lo dispuesto en cuanto a la modificación unilateral del mismo por parte del





196




**CONTRATO DE CONCESIÓN NO. 093 DE 2010 CELEBRADO ENTRE EL MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO Y LA SOCIEDAD HOTELES DECAMERON COLOMBIA S.A.**

Concedente:

**CLÁUSULA 75.- NOTIFICACIONES:** Salvo disposición en contrario en este Contrato, todas las modificaciones y comunicaciones que una parte haga a la otra de acuerdo con el Contrato se efectuarán por escrito y se entenderán recibidas si se entregan personalmente con constancia de recibo, o si son enviadas por correo registrado o certificado, o se remiten por correo electrónico, telefax o telegrama dirigidos de la siguiente manera:

**Al Concesionario:**  
Bogotanda Carrera 1A No. 10 - 10  
Cartagena - Colombia

**Al Concedente:**  
Ministerio de Comercio, Industria y Turismo  
Calle 26 No. 13A - 1S  
Bogotá, D.C. - Colombia

Todas las notificaciones o comunicaciones enviadas por fax deberán ser confirmadas enviando copias de las mismas por conducto de servicios de mensajería o por correo registrado o certificado. Todas las comunicaciones y notificaciones se entenderán recibidas el Día siguiente a la fecha de su entrega por mensajero o de su remisión por telefax, o telegrama y cinco (5) Días después de la fecha de envío por correo certificado o registrado.

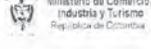
Para efectos de las comunicaciones enviadas por correo electrónico, se atenderá a lo dispuesto en la ley 527 de 1999. Cuando quiera que las comunicaciones o las notificaciones a las que se refiere este Contrato, prefieran hacerse por correo electrónico, la misma deberá hacerse mediante documento original, entendiéndose por documentos originales aquellos que satisfagan los requerimientos del artículo 8 de dicha ley.

Cualquier cambio de dirección será notificado por escrito con una anticipación no inferior a treinta (30) Días Calendario a la fecha en que comenzará a operar la nueva dirección. De no mediar esta comunicación, las notificaciones tendrán plena validez si se hacen a la dirección inicialmente señalada.

**CLÁUSULA 76.- APÉNDICES Y ANEXOS:** Hacen parte del presente Contrato los siguientes Apéndices y Anexos:








**CONTRATO DE CONCESIÓN NO. 093 DE 2010 CELEBRADO ENTRE EL MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO Y LA SOCIEDAD HOTELES DECAMERON COLOMBIA S.A.**

Apéndice de Plan de Inversión (hace parte de la Oferta de Iniciativa Privada)  
Apéndice Técnico (hace parte de la Oferta de Iniciativa Privada)  
La oferta de iniciativa privada  
La propuesta presentada por el Concesionario y el pliego de condiciones

En constancia se firma el presente Contrato en la ciudad de Bogotá, D.C., en dos (2) ejemplares originales del mismo tenor y valor, uno para cada parte, a los 27 de Septiembre de 2010.

**Por el Concedente,**

Nombre: OSCAR RUEDA GARCIA  
Viceministro de Turismo

**Por el Concesionario,**

Nombre: LUCIO GARCIA MANSILLA  
Representante Legal  
HOTELES DECAMERON COLOMBIA S.A.





**Ministerio de Comercio, Industria y Turismo**  
República de Colombia

**ADICIÓN AL CONTRATO DE CONCESIÓN NO. 093 DE 2010 SUSCRITO ENTRE LA NACIÓN - MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO Y HOTELES DECAMERÓN COLOMBIA S.A.**

Entre los suscritos **OSCAR RUEDA GARCÍA**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá, D.C., identificado con la cédula de ciudadanía número 13.833.934 de Bucaramanga, actuando en nombre y representación del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, en su condición de Viceministro de Turismo, nombrado mediante Decreto No. 2500 del 29 de agosto de 2006 y acta No. 1223 del 30 de agosto de 2006, facultado legalmente para contratar, de conformidad con la ley 80 de 1993 y Resolución ministerial No. 2420 del 03 de septiembre de 2009 (en adelante el "Ministerio") o el "Concedente"; y **LUCIO GARCÍA MANSILLA**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de New York, Estados Unidos, identificado con la cédula de ciudadanía número 1.047.447.847 de Cartagena y con pasaporte No. 4617977 expedido en la República de Argentina, quien, en su calidad de Representante Legal obra en nombre y representación de Hoteles Decamerón Colombia S.A., con NIT No. 896.000.179-3, Sociedad constituida por Escrituras Públicas No. 8119 del 20 de diciembre de 1994 y No. 3439 del 2 de julio de 1994, otorgadas en la Notaría 3ª de Cartagena, inscritas en la Cámara de Comercio de Cartagena el 22 de diciembre de 1994 y 12 de agosto de 1998 bajo los Nos. 14.725 y 19.180 de los libros respectivos, se encuentra facultado para suscribir la presente adición al contrato de conformidad con acta de Junta Directiva Extraordinaria de Hoteles Decamerón S.A. No. 105 del 18 de enero de 2013, (en adelante el "Concesionario"), hemos decidido celebrar la presente adición en tiempo al contrato de concesión no. 093 de 2010, previas las siguientes consideraciones: 1) El 4 de febrero de 2010 se suscribió el contrato de concesión No. 093 de 2010 entre el Ministerio de Comercio Industria y Turismo y Hoteles Decamerón Colombia S.A., cuyo objeto es: "Ocupar por parte del Concedente y a favor del concesionario la concesión para la construcción, operación y mantenimiento del Hotel El Ibiño y para la construcción, operación y mantenimiento del Centro de Convenciones de San Andrés, sin el predio con matrícula inmobiliaria No. 450-538 y cédula catastral No. 010000120001000, de conformidad con las características y condiciones técnicas contenidas en el Apéndice Técnico del Contrato, en los días de oferta y acatada que presente el Concesionario de conformidad con la Norma Técnica NTSH Sectorial Colombiana 005 vigente en la fecha de apertura de la Licitación, o su equivalente, y en los demás asarés del presente Pliego y del Contrato y de la Resolución de apertura. El Hotel El Ibiño cuya construcción, operación y mantenimiento se contrata, deberá contar con doscientas veinte (220) habitaciones para huéspedes y deberá contar con una planta, condiciones de accesibilidad y servicios equiparables a un hotel categorizado como de cinco (5) estrellas según la Norma Técnica NTSH Sectorial Colombiana 026 vigente en la fecha de apertura de la Licitación, o su equivalente. El Centro de Convenciones de San Andrés, por su parte, deberá tener capacidad para seiscientos (700) personas y deberá contar con instalaciones y servicios de calidad similares, en lo pertinente, a los exigidos para el Hotel El Ibiño (con posibilidad de ampliación en 500, para un total de 1200, de conformidad con lo señalado en el número 1.23 de Pliego de Condiciones). El Ministerio pone de presente que el predio objeto de concesión se encuentra en la actualidad afecto al contrato de arrendamiento No. 072 de 1998, que dispuso, mediante adicional No. 13, en su cláusula primera, que el mismo vende el día treinta y uno (31) de marzo del año dos mil diez (2010). Así mismo, en su parágrafo señaló: "En el evento en que el proceso de Licitación Pública No. 05 de 2009 culmine con la suscripción del respectivo contrato de concesión antes del vencimiento del término

Cada 28 No. 134-18 PNB # 6100788 Bogotá, Colombia www.mincotur.gov.co

**Ministerio de Comercio, Industria y Turismo**  
República de Colombia

**ADICIÓN AL CONTRATO DE CONCESIÓN NO. 093 DE 2010 SUSCRITO ENTRE LA NACIÓN - MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO Y HOTELES DECAMERÓN COLOMBIA S.A.**

de prorrogar según pactado, EL ADMINISTRADOR se obliga a entregar a EL MINISTERIO las instalaciones del Hotel El Ibiño dentro de los quince (15) días siguientes al día de la correspondiente notificación. 2) Que en la cláusula sexta se estableció que el término de ejecución del Contrato se extiende desde la fecha de suscripción del Acta de Inicio de Ejecución y por el término de doscientos cuarenta (240) meses contados desde dicha fecha, de los cuales diecinueve (19) meses corresponden a la Etapa Previa y 66 Construcción y doscientos veintiuno (221) corresponden a la Etapa de Explotación Comercial. Lo anterior sin perjuicio de que el plazo pueda ser extendido por mutuo acuerdo de las partes y de conformidad con las leyes aplicables. 3) Que se suscribió el acta de inicio del contrato el 31 de marzo de 2010. 4) Que se suscribió prórroga de fecha 30 de junio de 2010, por tres (3) meses para la etapa previa, siendo ampliado el plazo de ejecución del contrato contenido en la cláusula sexta en 243 meses. 5) Que mediante comunicación susrita por la doctora MARCELA GUTIERREZ DIAZ, representante legal de la firma Gutiérrez Díaz & CIA SA, en calidad de interventor del contrato, de fecha 31 de diciembre de 2012 recibida en el Grupo de contratos el 3 de enero de 2013 y memorando AVT 804 del 21 de diciembre de 2012 suscrito por el doctor RICARDO RODRIGUEZ SUAREZ, supervisor del contrato de interventor, recibida en el Grupo de Contratos el 26 de diciembre, se solicita prórroga por el término de 8 meses la etapa de construcción del Contrato de Concesión No. 093 y en consecuencia el plazo total del contrato. 6) Que de conformidad con acta de fecha 27 de septiembre de 2011 se da por culminada la etapa previa del contrato de concesión y se autoriza el inicio de la etapa de construcción, la cual se extiende hasta el 27 de enero de 2013. 7) Que la cláusula 26 del contrato de concesión, estableció que la etapa de construcción tendrá una duración de dieciséis (16) meses contados a partir de la terminación de la Etapa Previa. 8) Que por lo anterior, es necesaria la adición de del plazo de ejecución de la etapa de construcción del contrato en ocho (8) meses contados a partir del vencimiento del plazo inicialmente establecido para dicha etapa. 9) Que mediante comunicación de fecha diciembre 07 de 2012, HOTELES DECAMERÓN COLOMBIA SA manifestó que se comprometió a asumir los costos generados por la mayor participación del interventor, generados por la presente adición. 10) Que la Junta de Adquisiciones y Licitaciones del MINISTERIO, en sesión celebrada el día 16 de enero de 2013, recomendó la celebración de la presente adición, según consta en el Acta No. 011 de la misma fecha. 11) Que HOTELES DECAMERÓN COLOMBIA S.A., confirmó en debida forma el cumplimiento de sus obligaciones frente al Sistema de Seguridad Social Integral y Parafiscales (Cajas de Compensación Familiar, SENA e ICBF), de conformidad con lo dispuesto en el artículo 23 de la Ley 1150 de 2007. 12) Que la presente adición al contrato no implica erogación económica alguna para EL MINISTERIO. **CLÁUSULA PRIMERA:** Plazo de la etapa de construcción. Adicionalmente al plazo de ejecución para la etapa de construcción del Contrato de Concesión 093 de 2010, por el término ocho (8) meses más, contados a partir del vencimiento del plazo inicialmente pactado, es decir hasta el 27 de septiembre de 2013. **CLÁUSULA SEGUNDA:** Plazo del contrato. En consecuencia el término de ejecución del contrato de concesión contenido en la cláusula sexta se extiende desde la suscripción del Acta de Inicio de Ejecución y por el término de doscientos cincuenta y un (251) meses que se discriminan así: treinta (30) meses de etapa previa y de construcción y doscientos veintiuno (221) meses de etapa de explotación comercial contados a partir de la firma del acta de inicio del acta de explotación comercial. **CLÁUSULA TERCERA:**

Cada 28 No. 134-18 PNB # 6100788 Bogotá, Colombia www.mincotur.gov.co

**Ministerio de Comercio, Industria y Turismo**  
República de Colombia

**ADICIÓN AL CONTRATO DE CONCESIÓN NO. 093 DE 2010 SUSCRITO ENTRE LA NACIÓN - MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO Y HOTELES DECAMERÓN COLOMBIA S.A.**

**Ampliación de la Garantía.** EL CONTRATISTA se compromete a ampliar la vigencia de los amparos de la garantía de que trata la cláusula treinta y nueve del contrato de concesión de conformidad con la presente Adición. **CLÁUSULA CUARTA:** De conformidad con lo establecido en la Cláusula 66 del Contrato 093 de 2012, EL CONCESIONARIO se compromete a asumir los costos que por concepto de honorarios del interventor se generen en virtud de la presente adición. **CLÁUSULA QUINTA - Permanencia de las otras cláusulas:** Las demás cláusulas del contrato de concesión No. 093 de 2010, no modificadas o adicionadas con este documento, continúan vigentes en los mismos términos. **CLÁUSULA SEXTA:** - Perfeccionamiento y Ejecución: La presente adición quedará perfeccionada con su suscripción por las partes y para su ejecución se hace necesario la acreditación de que se encuentra al día en el pago de aportes relativos al sistema de seguridad social integral y parafiscal, de acuerdo con lo señalado en el artículo 23 de la Ley 1150 de 2007. La notificación de la garantía y la certificación de que se encuentra al día en el pago de aportes al sistema de seguridad social integral y parafiscal, se deberá presentar por Hoteles Decamerón S.A., al Grupo Contratos del MINISTERIO dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la fecha de perfeccionamiento de la presente Adición. En constancia se firma, a los **28 DE ENERO 2013**

**POR EL CONCEDENTE**  
*[Firma]*  
**OSCAR RUEDA GARCÍA**  
Viceministro de Turismo

**POR EL CONCESIONARIO**  
*[Firma]*  
**LUCIO GARCÍA MANSILLA**  
Representante Legal Hoteles Decamerón

Cada 28 No. 134-18 PNB # 6100788 Bogotá, Colombia www.mincotur.gov.co

**Notaría Segunda del Circuito de Cartagena**  
Diligencia de presentación Personal y Reconocimiento  
Ante la suscrita Notaría Segunda del Circuito de Cartagena  
compareció personalmente:  
**LUCIO GARCÍA MANSILLA**  
Identificado con C.C. 1047447847  
y declaró que la firma que aparece en este documento es  
suya y el contenido del mismo es cierto.  
Cartagena 2013-01-28 17:05  
Declarante

**REPÚBLICA DE COLOMBIA**  
**Notaría Segunda del Circuito de Cartagena**

**OSCAR RUEDA GARCÍA**  
VICEMINISTRO DE TURISMO

**LUCIO GARCÍA MANSILLA**  
REPRESENTANTE LEGAL HOTELES DECAMERÓN

Cada 28 No. 134-18 PNB # 6100788 Bogotá, Colombia www.mincotur.gov.co



Ministerio de Comercio, Industria y Turismo  
República de Colombia

ADICIÓN No. 2 AL CONTRATO DE CONCESIÓN No. 093 DE 2010 SUSCRITO ENTRE LA NACIÓN - MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO Y HOTELES DECAMERÓN COLOMBIA S.A.

Entre los suscritos, CLARA INES SANCHEZ ARCINEGAS, mayor de edad, domiciliada en la ciudad de Bogotá, D.C., identificada con la cédula de ciudadanía número 51.603.060 de Bogotá, actuando en nombre y representación del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, en su condición de Viceministra de Turismo (E), nombrada mediante Decreto No. 1954 del 10 de septiembre de 2013, firmada legalmente para contratos, de conformidad con la ley 80 de 1993 y Resolución Ministerial No. 2420 del 03 de septiembre de 2003 en adelante se denominará (en adelante el "Ministerio") o el "Concedente"; y LUCIO GARCIA MANSILLA, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de New York, Estados Unidos, identificado con la cédula de ciudadanía número 1.047.447.847 de Cartagena y con pasaporte No. 4617977 expedido en la República de Argentina, quien, en su calidad de Representante Legal obra en nombre y representación de Hoteles Decamerón Colombia S.A., con NIT No. 806.000.179-3, Sociedad constituida por Escuelas Públicas No. 8118 del 20 de diciembre de 1994 y No. 3439 del 2 de julio de 1994, otorgadas en la Notaría 3ª de Cartagena, inscritas en la Cámara de Comercio de Cartagena el 22 de diciembre de 1994 y 12 de agosto de 1996 bajo los Nos. 14.725 y 19.180 de los libros respectivos, se encuentra facultado para suscribir la presente adición al contrato, (en adelante el "Concesionario"), hemos decidido celebrar la presente adición al contrato de concesión No. 093 de 2010, por las siguientes consideraciones: 1) Que el 4 de febrero de 2010 se suscribió el contrato de concesión No. 093 de 2010 entre el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo y Hoteles Decamerón Colombia S.A., cuyo objeto es: "Otorgar por parte del Concedente y a favor del concesionario la concesión para la construcción, operación y mantenimiento del Hotel El Ibiño en el sitio y para la construcción, operación y mantenimiento del Centro de Convenciones de San Andrés, en el predio con matrícula inmobiliaria No. 450-508 y cédula catastral No. 010000120001000, de conformidad con las características y condiciones técnicas contenidas en el Apéndice Técnico del Contrato, en los diseños de detalle y acabados que presente el Concesionario de conformidad con la Norma Técnica NTSH Sectorial Colombiana 006 vigente en la fecha de apertura de la Licitación, o su equivalente, y en los demás apartes del presente Pliego y del Contrato y de la Resolución de apertura. El Hotel El Ibiño cuya construcción, operación y mantenimiento en contrato, deberá contar con diecinueve (19) habitaciones para huéspedes y deberá contar con una planta, condiciones de accesibilidad y servicios equiparables a un hotel categorizado como de cinco (5) estrellas según la Norma Técnica NTSH Sectorial Colombiana 006 vigente en la fecha de apertura de la Licitación, o su equivalente. El Centro de Convenciones de San Andrés, por su parte, deberá tener capacidad para sesenta (60) personas y deberá contar con instalaciones y servicios de calidad asistible, anexo al patrimonio, a los exigidos para el Hotel El Ibiño (con posibilidad de ampliación en 500, para un total de 1250, de conformidad con lo señalado en el numeral 1.23 de Pliego de Condiciones). El Ministerio por su parte, se compromete a suministrar la presente adición al contrato de arrendamiento No. 072 de 1998, que dispone, mediante artículo No. 13, en su cláusula primera, que el mismo vence el día treinta y uno (31) de marzo del año dos mil diez (2010). Así mismo, en su párrafo sexto: "En el evento en que el proceso de Licitación Pública No. 05 de 2009 culmine con la suscripción del respectivo contrato de concesión antes del vencimiento del término de prorroga aquí pactado, EL ADMINISTRADOR se obliga a entregar a EL MINISTERIO las instalaciones del

Cole 28 No. 134-15 P.O. de la OFICINA de Bogotá, Colombia www.mercadolibre.com



Ministerio de Comercio, Industria y Turismo  
República de Colombia

ADICIÓN No. 2 AL CONTRATO DE CONCESIÓN No. 093 DE 2010 SUSCRITO ENTRE LA NACIÓN - MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO Y HOTELES DECAMERÓN COLOMBIA S.A.

del Hotel El Ibiño dentro de los quince (15) días siguientes al hecho de la correspondiente notificación. 2) Que en la cláusula sexta se estableció que el término de ejecución del Contrato se entenderá desde la fecha de suscripción del Acta de Inicio de Ejecución y por el término de sesenta y cuatro (64) meses contados desde dicha fecha, en los cuales diecinueve (19) meses corresponden a la Etapa Previa y de Construcción y dieciséis (16) meses (21) corresponden a la Etapa de Explotación Comercial. Lo anterior sin perjuicio de que el plazo puede ser extendido por mutuo acuerdo de las partes y de conformidad con las leyes aplicables. 3) Que se suscribió el acta de inicio del contrato el 31 de marzo de 2010. 4) Que se suscribió el contrato de concesión No. 093 de 2010, por una (1) vez para la etapa previa, siendo ampliado el plazo de ejecución del contrato contenido en la cláusula sexta en 343 meses. 5) Que se suscribió un acta de fecha 29 de octubre de 2011 mediante el cual se actualiza la cláusula sexta del contrato No. 093 de 2010 del término de ejecución del contrato, en cuanto al término e inicio de cada una de las tres (3) etapas de la ejecución del contrato, al igual que modifica la cláusula 96 de los honorarios de la intervención y pago por valor de \$1.522.373.10, una vez adicionados los \$100.642.000 m.p. 6) Que de conformidad con el acta de fecha 27 de septiembre de 2011 se da por culminada la etapa previa del contrato de concesión y se actualiza el inicio de la etapa de construcción, la cual se entenderá hasta el 27 de enero de 2013. 7) Que se suscribió el acta de inicio del contrato de concesión de fecha 25 de junio de 2013, por una (1) vez para la etapa de construcción hasta el 27 de septiembre de 2013, siendo el término de ejecución del contrato por dieciséis (16) meses. 8) Que mediante comunicación de septiembre 23 de 2013, el presidente y representante legal de HOTELES DECAMERÓN COLOMBIA S.A., manifestó que "ante la serie de contingencias, imprevistos, que han afectado la normal terminación de la etapa constructiva del contrato de la referencia dentro de los tiempos proyectados, a pesar de que no hemos ahorrado esfuerzos económicos ni técnicos, como lo han podido constatar sus funcionarios, la intervención y las otras actividades de la obra, con fundamento en la contingencia en la ejecución, se solicita la prórroga de los términos de ejecución del contrato de concesión de fecha 25 de junio de 2013, por una (1) vez para la etapa de construcción, en consecuencia se solicita la prórroga por un (1) mes de los términos de ejecución del contrato de concesión No. 093 de 2010, en consecuencia el plazo total del contrato. 10) Que la cláusula 26 del contrato de concesión, establece que la etapa de construcción tendrá una duración de dieciséis (16) meses contados a partir de la iniciación de la Etapa Previa. 11) Que por lo anterior, es necesaria la prórroga del plazo de ejecución de la etapa de construcción del contrato en dos (2) meses contados a partir del vencimiento del plazo inicialmente establecido para dicha etapa. 12) Que mediante comunicación de fecha septiembre 25 de 2013, el representante legal (s) de HOTELES DECAMERÓN COLOMBIA S.A., manifestó que "sumarán los costos por la mayor permanencia de la intervención del contrato 094 de 2010, hasta diciembre 27 de 2013 por valor de \$152.101.537" generados por la presente edición. 13) Que la Junta de Adjudicatarios y Licitaciones del MINISTERIO, en sesión celebrada el día 25 de septiembre de 2013, recomendó la celebración de la presente edición, según consta en el Acta No. 53 de la misma fecha. 14) Que

Cole 28 No. 134-15 P.O. de la OFICINA de Bogotá, Colombia www.mercadolibre.com



Ministerio de Comercio, Industria y Turismo  
República de Colombia

ADICIÓN No. 2 AL CONTRATO DE CONCESIÓN No. 093 DE 2010 SUSCRITO ENTRE LA NACIÓN - MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO Y HOTELES DECAMERÓN COLOMBIA S.A.

HOTELES DECAMERÓN COLOMBIA S.A., canceló en total la forma el cumplimiento de sus obligaciones frente al Sistema de Seguridad Social Integral y Parafiscales (Cajas de Compensación Familiar, SENA e ICBF), de conformidad con lo dispuesto en el artículo 23 de la Ley 1152 de 2007. 18) Que la presente edición al contrato no implica erogación económica alguna para EL MINISTERIO. CLÁUSULA PRIMERA: Plazo de la etapa de construcción. Adicionalmente al plazo de ejecución para la etapa de construcción del Contrato de Concesión 093 de 2010, por el término dos (2) meses más, contados a partir del vencimiento del plazo inicialmente pactado, es decir hasta el 26 de noviembre de 2013. CLÁUSULA SEGUNDA: Plazo del contrato. En consecuencia el término de ejecución del contrato de concesión contenido en la cláusula sexta se extiende desde la suscripción del Acta de Inicio de Ejecución y por el término de sesenta y cuatro (64) meses contados desde dicha fecha. CLÁUSULA TERCERA: Ampliación de la garantía. EL CONTRATISTA se compromete a ampliar la vigencia de la garantía de fiabilidad de sus obras a cuarenta y nueve (49) meses del contrato de concesión de conformidad con la presente edición. CLÁUSULA CUARTA: De conformidad con lo establecido en la Cláusula 66 del Contrato 093 de 2010, EL CONCESIONARIO se compromete a asumir los costos que por concepto de honorarios del interventor se generen en virtud de la presente edición. CLÁUSULA QUINTA - Permanencia de las otras cláusulas: Las demás cláusulas del contrato de concesión No. 093 de 2010, no modificadas o adicionadas con este documento, continúan vigentes en los mismos términos. CLÁUSULA SEXTA - Perfeccionamiento y Ejecución: La presente edición operará perfeccionada con su suscripción por las partes. El concesionario Hoteles Decamerón Colombia S.A. deberá allegar la modificación de la garantía al Grupo Cartasas del MINISTERIO dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha de perfeccionamiento de la presente edición. En constancia se firma a las 2 de SEP 2013

POR EL CONCEDENTE  
CLARA INES SANCHEZ ARCINEGAS  
Viceministra de Turismo (E)

POR EL CONCESIONARIO  
LUCIO GARCIA MANSILLA  
Representante Legal Hoteles Decamerón

Cole 28 No. 134-15 P.O. de la OFICINA de Bogotá, Colombia www.mercadolibre.com



Ministerio de Comercio, Industria y Turismo  
República de Colombia

OTROSÍ AL CONTRATO DE CONCESIÓN No. 093 DE 2010, SUSCRITO ENTRE LA NACIÓN - MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO Y HOTELES DECAMERÓN COLOMBIA S.A.

Entre los suscritos, SANDRA VICTORIA HOWARD TAYLOR, mayor de edad, domiciliada en la ciudad de Bogotá, D.C., identificada con la cédula de ciudadanía 40.985.058 de San Andrés, actuando en nombre y representación de LA NACIÓN - MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO, en su condición de Viceministra de Turismo, nombrada mediante Decreto 2218 del 9 de octubre de 2014 y acta de posesión 0808 de la misma fecha, debidamente facultada para contratos en nombre de LA NACIÓN - MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO mediante Resolución Ministerial 2420 del 3 de septiembre de 2009, quien en adelante se denominará el "MINISTERIO" o el "CONCEDENTE"; y LUCIO GARCIA MANSILLA, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de New York, Estados Unidos, identificado con la cédula de ciudadanía 1.047.447.847 de Cartagena y con pasaporte No. 4617977 expedido en la República de Argentina, quien, en su calidad de Representante Legal obra en nombre y representación de Hoteles Decamerón Colombia S.A., con NIT 806.000.179-3, Sociedad constituida por Escuelas Públicas No. 8118 del 20 de diciembre de 1994 y No. 3439 del 2 de julio de 1994, otorgadas en la Notaría 3ª de Cartagena, inscritas en la Cámara de Comercio de Cartagena el 22 de diciembre de 1994 y 12 de agosto de 1996 bajo los Nos. 14.725 y 19.180 de los libros respectivos, se encuentra facultado para suscribir la presente edición al contrato, (en adelante el "CONCESIONARIO"), hemos decidido celebrar la presente edición No. 1 al Contrato de Concesión No. 093 de 2010, (previas las siguientes consideraciones: 1) Que el 4 de febrero de 2010 las partes suscribieron el Contrato de Concesión No. 093 de 2010, con el siguiente objeto: "Otorgar por parte del Concedente y a favor del concesionario la concesión para la construcción, operación y mantenimiento del Hotel El Ibiño en el sitio y para la construcción, operación y mantenimiento del Centro de Convenciones de San Andrés, en el predio con matrícula inmobiliaria No. 450-508 y cédula catastral No. 010000120001000, de conformidad con las características y condiciones técnicas contenidas en el Apéndice Técnico del Contrato, en los diseños de detalle y acabados que presente el Concesionario de conformidad con la Norma Técnica NTSH Sectorial Colombiana 006 vigente en la fecha de apertura de la Licitación, o su equivalente, y en los demás apartes del presente Pliego y del Contrato y de la Resolución de apertura. El Hotel El Ibiño cuya construcción, operación y mantenimiento en contrato, deberá contar con diecinueve (19) habitaciones para huéspedes y deberá contar con una planta, condiciones de accesibilidad y servicios equiparables a un hotel categorizado como de cinco (5) estrellas según la Norma Técnica NTSH Sectorial Colombiana 006 vigente en la fecha de apertura de la Licitación, o su equivalente. El Centro de Convenciones de San Andrés, por su parte, deberá tener capacidad para sesenta (60) personas y deberá contar con instalaciones y servicios de calidad asistible, anexo al patrimonio, a los exigidos para el Hotel El Ibiño (con posibilidad de ampliación en 500, para un total de 1200, de conformidad con lo señalado en el numeral 1.23 de Pliego de Condiciones). El Ministerio por su parte, se compromete a suministrar la presente edición al contrato de arrendamiento No. 072 de 1998, que dispone, mediante artículo No. 13, en su cláusula primera, que el mismo vence el día treinta y uno (31) de marzo del año dos mil diez (2010). Así mismo, en su párrafo sexto: "En el evento en que el proceso de Licitación Pública No. 05 de 2009 culmine con la suscripción del respectivo contrato de concesión antes del vencimiento del término de prorroga aquí pactado, EL ADMINISTRADOR se obliga a entregar a EL MINISTERIO las instalaciones del

Cole 28 No. 134-15 P.O. de la OFICINA de Bogotá, Colombia www.mercadolibre.com



Ministerio de Comercio, Industria y Turismo  
República de Colombia

**OTROSÍ AL CONTRATO DE CONCESIÓN No. 093 DE 2010, SUSCRITO ENTRE LA NACIÓN - MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO Y HOTELES DECAMERÓN COLOMBIA S.A.**

Habiendo dentro de los quince (15) días siguientes al recibo de la correspondiente notificación...  
2. Que la cláusula sexta del Contrato de Concesión No. 093 de 2010 estableció un término de ejecución desde la fecha de suscripción del plan de inicio de ejecución y por el término de doce (12) meses contados desde dicha fecha, de los cuales diecinueve (19) meses corresponden a la Etapa Previa y de Construcción y doce (12) meses corresponden a la Etapa de Explotación Comercial. Lo anterior sin perjuicio de que el plazo pueda ser extendido por mutuo acuerdo de las partes y de conformidad con las leyes aplicables. 3. Que el 31 de marzo de 2010 se suscribió el acta de inicio del Contrato de Concesión No. 093 de 2010, en el cual se acordó el documento suscrito por las partes el 30 de junio de 2010, se amplió el término de ejecución del Contrato de Concesión No. 093 de 2010 en tres (3) meses más, para un total de diecisiete (17) meses contados a partir de la fecha de suscripción del acta de inicio de ejecución. Se reitera que el plazo prorrogado sería adicional al plazo de ejecución de la etapa previa. 5. Que de acuerdo con el acta de fecha 27 de septiembre de 2011, se dio por culminada la etapa previa del Contrato de Concesión No. 093 de 2010, y se autorizó el inicio de la etapa de construcción, la cual se adelantó, en principio, hasta el 27 de agosto de 2013. 6. Que el 29 de noviembre de 2011 mediante el cual las partes actuaron la cláusula sexta del Contrato de Concesión No. 093 de 2010, en el cual se acordó el término de inicio de cada una de las tres (3) etapas de ejecución del contrato, al cual se modificó la cláusula 66 sobre honorarios de la interventoría. 7. Que el 25 de enero de 2013 se modificó el plazo de ejecución para la etapa de construcción del Contrato de Concesión No. 093 de 2010 por el término de ocho (8) meses más, contados a partir del vencimiento del plazo inicialmente pactado, es decir hasta el 27 de septiembre de 2013, plazo que se adicionó en dos (2) meses más, es decir, hasta el 26 de noviembre de 2013, mediante el acta No. 2 suscrito el 26 de septiembre de 2013. 8. Que mediante comunicación del 18 de diciembre de 2013, EL CONCESSIONARIO solicitó al Viceministerio de Turismo habilitar el predio de construcción en dos (2) meses más para poder finalizar los regulares de la interventoría y llegar a suscribir el acta de liquidación de obra y la subsecuente acta de inicio de explotación comercial. Adicionalmente, manifestó que EL CONCESSIONARIO asumió los costos que se generen por la ampliación del plazo de ejecución del Contrato de Concesión No. 093 de 2010. 9. Que mediante comunicación 186-GD-CO-1097 del representante legal de la empresa que ejerce la interventoría del Contrato de Concesión No. 093 de 2010, esto es, Gullérrez Díaz y Cía. S.A., se refirió a la necesidad de habilitar la etapa de construcción de obra por día (7) meses con la finalidad de poder iniciar la construcción de los trabajos. 10. Que mediante AVT 887-2013 del 18 de diciembre de 2013, el Asesor del Viceministerio de Turismo, solicitó someter a consideración de la Junta de Adquisiciones y Licitaciones del MINISTERIO la habilitación de la etapa de construcción del Contrato de Concesión No. 093 de 2010, por un periodo aproximado de dos (2) meses, toda vez que de acuerdo con el plan de la interventoría radicado con el número 185-GD-CO-1097, donde se concluyó en forma favorable al Ministerio la necesidad de habilitar el periodo de construcción con el fin de que el concesionario realice las observaciones hechas por parte de la interventoría relacionadas a la cláusula 27 "Ejecución de las actividades del plan de inversión" en el numeral 27.3 "Verificación y aceptación de la obra" a cual cita: "... Una vez entregada la descripción técnica de la obra, el concedente y el interventor tendrán un plazo máximo de veinte (20) días para



Ministerio de Comercio, Industria y Turismo  
República de Colombia

**OTROSÍ AL CONTRATO DE CONCESIÓN No. 093 DE 2010, SUSCRITO ENTRE LA NACIÓN - MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO Y HOTELES DECAMERÓN COLOMBIA S.A.**

aprobada y para formular las solicitudes de conexión o complementación si la obra no cumple con las especificaciones técnicas que se incluyen en el expediente técnico, con los diseños de detalle y/o los acabados aprobados por el concedente o con cualquier otra norma. 11. Que por lo anterior, es necesario habilitar la etapa de construcción del Contrato de Concesión en aproximadamente dos (2) meses. 12. Que la Junta de Adquisiciones y Licitaciones del MINISTERIO, en sesión celebrada el día 18 de diciembre de 2013, reconociendo la prestación del presente otrosí, según consta en el Acta No. 89 de la misma fecha. 13. Que EL CONCESSIONARIO certifica en debida forma el cumplimiento de sus obligaciones frente al Sistema de Seguridad Social Integral y Planes de Cuentas (Cajas de Compensación Familiar, SEHA e ICDF), de conformidad con lo dispuesto en el artículo 23 de la Ley 1150 de 2007. 14. Que el presente otrosí no implica erogación económica alguna para EL MINISTERIO. CLAUSULA PRIMERA.- Haberla hasta el 26 de febrero de 2014 la etapa de construcción del Contrato de Concesión No. 093 de 2010. CLAUSULA SEGUNDA.- Plazo del contrato. En consecuencia el término de ejecución del Contrato de Concesión No. 093 de 2010 se entiende desde la suscripción del acta de inicio de ejecución y por el término de diecisiete (17) meses contados desde dicha fecha. CLAUSULA TERCERA.- AMPLIACIÓN DE LA GARANTÍA. EL CONCESSIONARIO se compromete a ampliar la vigencia de los seguros de la garantía de que figura la cláusula sexta y nueva del Contrato de Concesión No. 093 de 2010, de conformidad con el presente otrosí. CLAUSULA CUARTA.- De conformidad con lo establecido en la cláusula 66 del Contrato de Concesión No. 093 de 2010, EL CONCESSIONARIO se compromete a asumir los costos que por concepto de honorarios del interventor se generen en virtud del presente otrosí. CLAUSULA QUINTA.- PERMANENCIA DE LAS OTRAS CLÁUSULAS.- Las demás cláusulas del Contrato de Concesión No. 093 de 2010, no modificadas o adicionadas con este documento, continúan vigentes en los mismos términos hasta su vencimiento. CLAUSULA SEXTA.- PERFECCIONAMIENTO Y EJECUCIÓN: El presente otrosí quedará perfeccionado con su suscripción por las partes. EL CONCESSIONARIO deberá allegar la modificación de la garantía al Grupo Contratos del MINISTERIO dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha de perfeccionamiento del presente otrosí. En consecuencia firma a los 2 2

POR EL MINISTERIO,

*Sandra Victoria Howard Taylor*  
SANDRA VICTORIA HOWARD TAYLOR

POR EL CONCESSIONARIO

*Judio Garcia Mansilla*  
JUDIO GARCIA MANSILLA



Ministerio de Comercio, Industria y Turismo  
República de Colombia

**PRORROGA AL CONTRATO DE CONCESIÓN No. 093 DE 2010, SUSCRITO ENTRE LA NACIÓN - MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO Y HOTELES DECAMERÓN COLOMBIA S.A.**

Entre los suscritos a saber: OSCAR RIEDA GARCIA, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá D.C., identificado con cédula de ciudadanía número 13.823.854 de Boyacá, en su calidad de VICEMINISTRO DE TURISMO DEL MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO, nombrado mediante Decreto número 2900 del 20 de agosto de 2008 y acta de posesión número 123 del 31 de agosto de 2008, facultado para suscribir este documento en nombre de LA NACIÓN - MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO mediante Resolución ministerial número 2420 del 3 de septiembre de 2008, quien en adelante se denominará EL CONCEDENTE, de una parte y de la otra, LUCIO GARCIA MANSILLA, identificado con pasaporte número 481797 expedido en la República de Argentina, domiciliado en la ciudad de New York, Estados Unidos, en su calidad de representante legal de HOTELES DECAMERÓN COLOMBIA S.A., con NIT No. 006.000.179-3, sociedad constituida por las escrituras públicas No. 8118 del 20 de diciembre de 1991 y No. 3438 del 2 de febrero de 2004, expedidas en la Asamblea 3ª de Consejo, hechas en la Cámara de Comercio de Cartagena el 22 de diciembre de 1994 y 12 de agosto de 1996 bajo los Nos. 14.725 y 15.190 de los libros respectivos, quien se encuentra facultado para suscribir el presente documento, quien en adelante se denominará EL CONCESSIONARIO, las partes convienen suscribir el presente documento que prorrogó el contrato de concesión No. 093 de 2010, previas las siguientes consideraciones: a) Que el 4 de febrero de 2010, se suscribió el contrato de concesión No. 093, cuyo objeto consistió en: "otorgar por parte del Concedente y a favor del Concesionario la concesión para la construcción, operación y mantenimiento del Hotel El Lobo y para la construcción, operación y mantenimiento del Centro de Convenciones de San Andrés, en el predio con matrícula inmobiliaria No. 430.588 y cédula catastral No. 0100240001002, de conformidad con las características y condiciones técnicas contenidas en el Expediente Técnico del Contrato, en los diseños de detalle y acabados que presenta el Concesionario de conformidad con la Norma Técnica NTN Sectorial Colombiana 008 vigente en la fecha de apertura de la Licitación, o su equivalente; b) Que el Hotel El Lobo tiene construcción, operación y mantenimiento del contrato, deberá contar con doce (12) habitaciones para huéspedes y deberá contar con una planta, condiciones de accesibilidad y servicios equipados a un hotel categorizado como de cinco (5) estrellas según la Norma Técnica NTN Sectorial Colombiana 008 vigente en la fecha de la apertura de la Licitación, o su equivalente; c) Que el Centro de Convenciones de San Andrés, por su parte, deberá tener capacidad para ochocientos (800) personas y deberá contar con instalaciones y servicios de calidad similar, en su preliminar, a los exigidos para el Hotel El Lobo (con posibilidad de ampliación en 500, para un total de 1300), de conformidad con lo señalado en el numeral 3.2.2 de Pliego de Condiciones; d) Que antes de iniciar el presente que el predio objeto de concesión se encuentre en la actualidad afecto al contrato de arrendamiento No. 072 de 1998, que después, mediante acta No. 13, en la cláusula primera que el mismo versa al día treinta y uno (31) de marzo del año dos mil diez (2010). Así mismo, se su pactó que: "En el evento en que el contrato de Licitación Pública No. 02 de 2009 cubra con la descripción del respectivo contrato de concesión antes del vencimiento del término de prórroga aquí pactado, EL ADMINISTRADOR se obliga a entregar a EL MANEJERO del establecimiento del Hotel El Lobo dentro de los quince (15) días siguientes al recibo de la correspondiente notificación"; e) Que dicho contrato por su naturaleza tiene un valor indeterminado; f) Que el contrato No. 093 de 2010 establece en la cláusula sexta "El término de ejecución del Contrato se entenderá desde la fecha de suscripción del Acta de Inicio de Ejecución y por el término de diecisiete (17) meses contados desde dicha fecha, de los cuales diecinueve (19) meses corresponden a la Etapa Previa y de Construcción y doce (12) meses corresponden a la Etapa de Explotación Comercial. Lo anterior sin perjuicio de que el plazo pueda ser extendido por mutuo acuerdo de las partes y de conformidad con las leyes aplicables. 3. Que el 31 de marzo de 2010 se suscribió el acta de inicio del Contrato de Concesión No. 093 de 2010, en el cual se acordó el documento suscrito por las partes el 30 de junio de 2010, se amplió el término de ejecución del Contrato de Concesión No. 093 de 2010 en tres (3) meses más, para un total de diecisiete (17) meses contados a partir de la fecha de suscripción del acta de inicio de ejecución. Se reitera que el plazo prorrogado sería adicional al plazo de ejecución de la etapa previa. 5. Que de acuerdo con el acta de fecha 27 de septiembre de 2011, se dio por culminada la etapa previa del Contrato de Concesión No. 093 de 2010, y se autorizó el inicio de la etapa de construcción, la cual se adelantó, en principio, hasta el 27 de agosto de 2013. 6. Que el 29 de noviembre de 2011 mediante el cual las partes actuaron la cláusula sexta del Contrato de Concesión No. 093 de 2010, en el cual se acordó el término de inicio de cada una de las tres (3) etapas de ejecución del contrato, al cual se modificó la cláusula 66 sobre honorarios de la interventoría. 7. Que el 25 de enero de 2013 se modificó el plazo de ejecución para la etapa de construcción del Contrato de Concesión No. 093 de 2010 por el término de ocho (8) meses más, contados a partir del vencimiento del plazo inicialmente pactado, es decir hasta el 27 de septiembre de 2013, plazo que se adicionó en dos (2) meses más, es decir, hasta el 26 de noviembre de 2013, mediante el acta No. 2 suscrito el 26 de septiembre de 2013. 8. Que mediante comunicación del 18 de diciembre de 2013, EL CONCESSIONARIO solicitó al Viceministerio de Turismo habilitar el predio de construcción en dos (2) meses más para poder finalizar los regulares de la interventoría y llegar a suscribir el acta de liquidación de obra y la subsecuente acta de inicio de explotación comercial. Adicionalmente, manifestó que EL CONCESSIONARIO asumió los costos que se generen por la ampliación del plazo de ejecución del Contrato de Concesión No. 093 de 2010. 9. Que mediante comunicación 186-GD-CO-1097 del representante legal de la empresa que ejerce la interventoría del Contrato de Concesión No. 093 de 2010, esto es, Gullérrez Díaz y Cía. S.A., se refirió a la necesidad de habilitar la etapa de construcción de obra por día (7) meses con la finalidad de poder iniciar la construcción de los trabajos. 10. Que mediante AVT 887-2013 del 18 de diciembre de 2013, el Asesor del Viceministerio de Turismo, solicitó someter a consideración de la Junta de Adquisiciones y Licitaciones del MINISTERIO la habilitación de la etapa de construcción del Contrato de Concesión No. 093 de 2010, por un periodo aproximado de dos (2) meses, toda vez que de acuerdo con el plan de la interventoría radicado con el número 185-GD-CO-1097, donde se concluyó en forma favorable al Ministerio la necesidad de habilitar el periodo de construcción con el fin de que el concesionario realice las observaciones hechas por parte de la interventoría relacionadas a la cláusula 27 "Ejecución de las actividades del plan de inversión" en el numeral 27.3 "Verificación y aceptación de la obra" a cual cita: "... Una vez entregada la descripción técnica de la obra, el concedente y el interventor tendrán un plazo máximo de veinte (20) días para



**PRORROGA AL CONTRATO DE CONCESIÓN No. 093 DE 2010, SUSCRITO ENTRE LA NACIÓN - MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO Y HOTELES DECAMERÓN COLOMBIA S.A.**

acta, hasta por un plazo máximo de diez (10) meses más. Transcurrido el plazo de duración de la Etapa Previa y cumplida toda la obligaciones pactadas, así como el (2) incluido mencionado del 15 de junio de 2010, EL CONCESSIONARIO solicitó prorrogar en tres meses la etapa previa del contrato de concesión 093 de 2010, sustentando su petición en: "1) La etapa previa según se establece la cláusula 22 del contrato de la interventoría, establece que durante la misma se deberán cumplir o ejecutar antes de los siguientes hitos: el otorgamiento de las licencias y permisos necesarios para adelantar las obras objeto del contrato; la ejecución de los trabajos de saneamiento en el predio; 2) La licencia para construcción y saneamiento de la fecha que se ha logrado obtener parlamentaria para la realización de la construcción, según resolución No. 2379 del 23 de junio de 2010, de planeación de la administración del departamento de San Andrés; 3) Que el tiempo requerido para la demolición será de sesenta (60) días; 4) Que el tiempo de cobertura final de la licitación de construcción depende del desarrollo de ingenierías estructurales, hidro-sanitarias y eléctricas entre otras, requeridas por planeación departamental y que el desarrollo de estas siguientes depende de la asesoría que recibe del Ministerio, lo cual fue recibido el pasado 08 de julio y que el desarrollo de las actas, estudios, tomará como mínimo 45 días y que luego de estas ser presentadas a planeación se espera que la obtención de la licencia de construcción tome 80 días, lo cual a su vez se espera cronograma aprobado el pasado 27 de junio 2017; 5) Que mediante acta 168-2009-CO-1023 suscrito por el Director de Interventoría de Turismo, Díaz y Cía S.A., interventor del contrato de concesión No. 093 de 2010, conforme al contrato estatal de consultoría No. 094 de 2010, se refirió a la solicitud de prórroga en el siguiente sentido: "hechos recibidos copia del oficio del suscrito y presentándolo en forma que motivan la solicitud de prórroga, ante lo anteriormente señalado que los aspectos relacionados con la gestión de terceros son determinantes en el plazo definido para la etapa previa del contrato 093-2010. La cadena de eventos que inició a partir de la aprobación del diseño arquitectónico (el 5 de junio de 2010) y que continúa con el desarrollo de ingenierías de estructuras e instalaciones, requiere de tiempos críticos de ejecución de actividades en este caso por lo mejor propuesta presentada para las actividades de saneamiento y de otros hechos también fuera del control del contratista como lo es la asignación de honorarios críticos de pago que se están recibiendo por la Gobernación. Evaluados los tiempos presentados por el contratista, este es: 42 días para el desarrollo de ingenierías, la obtención de la licencia de construcción y 86 días para la ejecución de la demolición del edificio (como mejor oferta en tiempo) y teniendo en cuenta lo resuelto en el hito que estos eventos permitan, recomendarlo al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo alargar el término de ejecución del contrato de concesión"; 6) Que mediante resolución AVT-350-2010 del 25 de junio de 2010 el supervisor del contrato 094 de 2010 solicitó del cambio a la solicitud de prórroga formulada por el CONCESSIONARIO; 7) Que el acta de inicio del contrato No. 093 de 2010 se suscribió el día 31 de marzo de 2010. 8) Que la Junta de Adquisiciones y Licitaciones en sesión celebrada el 20 de junio de 2010, según consta en el acta No. 23 de la misma fecha, recomendó prorrogar la etapa previa y el plazo de ejecución del contrato No. 093 de 2010 en tres meses más; 9) Que EL CONCESSIONARIO manifiesta no haberla hecho los regulares de la garantía de estabilidad e incorporeabilidad contenidos en el artículo 5 de la Ley 80 de 1993 y en sus normas aplicables y que así como que de haber en alguno de dichos circunstancias, el contrato cesaría de tener efecto, según lo dispuesto en el numeral 1 del artículo 44 de la Ley 80 de 1993; 10) Que EL CONCESSIONARIO certifica el cumplimiento de las obligaciones frente al Sistema de Seguridad Social Integral, Planes de Cuentas (Cajas de Compensación Familiar, SEHA e ICDF), de conformidad con lo prescrito en el artículo 23 de la Ley 1150 de 2007. 11) Que de acuerdo a lo anterior, el presente documento de prórroga se regirá por las siguientes cláusulas: CLAUSULA PRIMERA.- Prórroga. Prorrogar el término de ejecución del contrato de concesión No. 093 de 2010 en tres meses más, para un total de diecisiete (17) meses contados e

Sede, la

Calle 28 No. 134-15 1951001 Bogotá, Colombia www.hoteldecameron.com.co



Ministerio de Comercio, Industria y Turismo  
República de Colombia

**PRORROGA AL CONTRATO DE CONCESIÓN No. 093 DE 2010, SUSCRITO ENTRE LA NACIÓN - MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO Y HOTELES DECAMERÓN COLOMBIA S.A.**

Entre los suscritos a saber: OSCAR RIEDA GARCIA, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá D.C., identificado con cédula de ciudadanía número 13.823.854 de Boyacá, en su calidad de VICEMINISTRO DE TURISMO DEL MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO, nombrado mediante Decreto número 2900 del 20 de agosto de 2008 y acta de posesión número 123 del 31 de agosto de 2008, facultado para suscribir este documento en nombre de LA NACIÓN - MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO mediante Resolución ministerial número 2420 del 3 de septiembre de 2008, quien en adelante se denominará EL CONCEDENTE, de una parte y de la otra, LUCIO GARCIA MANSILLA, identificado con pasaporte número 481797 expedido en la República de Argentina, domiciliado en la ciudad de New York, Estados Unidos, en su calidad de representante legal de HOTELES DECAMERÓN COLOMBIA S.A., con NIT No. 006.000.179-3, sociedad constituida por las escrituras públicas No. 8118 del 20 de diciembre de 1991 y No. 3438 del 2 de febrero de 2004, expedidas en la Asamblea 3ª de Consejo, hechas en la Cámara de Comercio de Cartagena el 22 de diciembre de 1994 y 12 de agosto de 1996 bajo los Nos. 14.725 y 15.190 de los libros respectivos, quien se encuentra facultado para suscribir el presente documento, quien en adelante se denominará EL CONCESSIONARIO, las partes convienen suscribir el presente documento que prorrogó el contrato de concesión No. 093 de 2010, previas las siguientes consideraciones: a) Que el 4 de febrero de 2010, se suscribió el contrato de concesión No. 093, cuyo objeto consistió en: "otorgar por parte del Concedente y a favor del Concesionario la concesión para la construcción, operación y mantenimiento del Hotel El Lobo y para la construcción, operación y mantenimiento del Centro de Convenciones de San Andrés, en el predio con matrícula inmobiliaria No. 430.588 y cédula catastral No. 0100240001002, de conformidad con las características y condiciones técnicas contenidas en el Expediente Técnico del Contrato, en los diseños de detalle y acabados que presenta el Concesionario de conformidad con la Norma Técnica NTN Sectorial Colombiana 008 vigente en la fecha de apertura de la Licitación, o su equivalente; b) Que el Hotel El Lobo tiene construcción, operación y mantenimiento del contrato, deberá contar con doce (12) habitaciones para huéspedes y deberá contar con una planta, condiciones de accesibilidad y servicios equipados a un hotel categorizado como de cinco (5) estrellas según la Norma Técnica NTN Sectorial Colombiana 008 vigente en la fecha de la apertura de la Licitación, o su equivalente; c) Que el Centro de Convenciones de San Andrés, por su parte, deberá tener capacidad para ochocientos (800) personas y deberá contar con instalaciones y servicios de calidad similar, en su preliminar, a los exigidos para el Hotel El Lobo (con posibilidad de ampliación en 500, para un total de 1300), de conformidad con lo señalado en el numeral 3.2.2 de Pliego de Condiciones; d) Que antes de iniciar el presente que el predio objeto de concesión se encuentre en la actualidad afecto al contrato de arrendamiento No. 072 de 1998, que después, mediante acta No. 13, en la cláusula primera que el mismo versa al día treinta y uno (31) de marzo del año dos mil diez (2010). Así mismo, se su pactó que: "En el evento en que el contrato de Licitación Pública No. 02 de 2009 cubra con la descripción del respectivo contrato de concesión antes del vencimiento del término de prórroga aquí pactado, EL ADMINISTRADOR se obliga a entregar a EL MANEJERO del establecimiento del Hotel El Lobo dentro de los quince (15) días siguientes al recibo de la correspondiente notificación"; e) Que dicho contrato por su naturaleza tiene un valor indeterminado; f) Que el contrato No. 093 de 2010 establece en la cláusula sexta "El término de ejecución del Contrato se entenderá desde la fecha de suscripción del Acta de Inicio de Ejecución y por el término de diecisiete (17) meses contados desde dicha fecha, de los cuales diecinueve (19) meses corresponden a la Etapa Previa y de Construcción y doce (12) meses corresponden a la Etapa de Explotación Comercial. Lo anterior sin perjuicio de que el plazo pueda ser extendido por mutuo acuerdo de las partes y de conformidad con las leyes aplicables. 3. Que el 31 de marzo de 2010 se suscribió el acta de inicio del Contrato de Concesión No. 093 de 2010, en el cual se acordó el documento suscrito por las partes el 30 de junio de 2010, se amplió el término de ejecución del Contrato de Concesión No. 093 de 2010 en tres (3) meses más, para un total de diecisiete (17) meses contados a partir de la fecha de suscripción del acta de inicio de ejecución. Se reitera que el plazo prorrogado sería adicional al plazo de ejecución de la etapa previa. 5. Que de acuerdo con el acta de fecha 27 de septiembre de 2011, se dio por culminada la etapa previa del Contrato de Concesión No. 093 de 2010, y se autorizó el inicio de la etapa de construcción, la cual se adelantó, en principio, hasta el 27 de agosto de 2013. 6. Que el 29 de noviembre de 2011 mediante el cual las partes actuaron la cláusula sexta del Contrato de Concesión No. 093 de 2010, en el cual se acordó el término de inicio de cada una de las tres (3) etapas de ejecución del contrato, al cual se modificó la cláusula 66 sobre honorarios de la interventoría. 7. Que el 25 de enero de 2013 se modificó el plazo de ejecución para la etapa de construcción del Contrato de Concesión No. 093 de 2010 por el término de ocho (8) meses más, contados a partir del vencimiento del plazo inicialmente pactado, es decir hasta el 27 de septiembre de 2013, plazo que se adicionó en dos (2) meses más, es decir, hasta el 26 de noviembre de 2013, mediante el acta No. 2 suscrito el 26 de septiembre de 2013. 8. Que mediante comunicación del 18 de diciembre de 2013, EL CONCESSIONARIO solicitó al Viceministerio de Turismo habilitar el predio de construcción en dos (2) meses más para poder finalizar los regulares de la interventoría y llegar a suscribir el acta de liquidación de obra y la subsecuente acta de inicio de explotación comercial. Adicionalmente, manifestó que EL CONCESSIONARIO asumió los costos que se generen por la ampliación del plazo de ejecución del Contrato de Concesión No. 093 de 2010. 9. Que mediante comunicación 186-GD-CO-1097 del representante legal de la empresa que ejerce la interventoría del Contrato de Concesión No. 093 de 2010, esto es, Gullérrez Díaz y Cía. S.A., se refirió a la necesidad de habilitar la etapa de construcción de obra por día (7) meses con la finalidad de poder iniciar la construcción de los trabajos. 10. Que mediante AVT 887-2013 del 18 de diciembre de 2013, el Asesor del Viceministerio de Turismo, solicitó someter a consideración de la Junta de Adquisiciones y Licitaciones del MINISTERIO la habilitación de la etapa de construcción del Contrato de Concesión No. 093 de 2010, por un periodo aproximado de dos (2) meses, toda vez que de acuerdo con el plan de la interventoría radicado con el número 185-GD-CO-1097, donde se concluyó en forma favorable al Ministerio la necesidad de habilitar el periodo de construcción con el fin de que el concesionario realice las observaciones hechas por parte de la interventoría relacionadas a la cláusula 27 "Ejecución de las actividades del plan de inversión" en el numeral 27.3 "Verificación y aceptación de la obra" a cual cita: "... Una vez entregada la descripción técnica de la obra, el concedente y el interventor tendrán un plazo máximo de veinte (20) días para



**PRORROGA AL CONTRATO DE CONCESIÓN No. 093 DE 2010, SUSCRITO ENTRE LA NACIÓN - MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO Y HOTELES DECAMERÓN COLOMBIA S.A.**

acta, hasta por un plazo máximo de diez (10) meses más. Transcurrido el plazo de duración de la Etapa Previa y cumplida toda la obligaciones pactadas, así como el (2) incluido mencionado del 15 de junio de 2010, EL CONCESSIONARIO solicitó prorrogar en tres meses la etapa previa del contrato de concesión 093 de 2010, sustentando su petición en: "1) La etapa previa según se establece la cláusula 22 del contrato de la interventoría, establece que durante la misma se deberán cumplir o ejecutar antes de los siguientes hitos: el otorgamiento de las licencias y permisos necesarios para adelantar las obras objeto del contrato; la ejecución de los trabajos de saneamiento en el predio; 2) La licencia para construcción y saneamiento de la fecha que se ha logrado obtener parlamentaria para la realización de la construcción, según resolución No. 2379 del 23 de junio de 2010, de planeación de la administración del departamento de San Andrés; 3) Que el tiempo requerido para la demolición será de sesenta (60) días; 4) Que el tiempo de cobertura final de la licitación de construcción depende del desarrollo de ingenierías estructurales, hidro-sanitarias y eléctricas entre otras, requeridas por planeación departamental y que el desarrollo de estas siguientes depende de la asesoría que recibe del Ministerio, lo cual fue recibido el pasado 08 de julio y que el desarrollo de las actas, estudios, tomará como mínimo 45 días y que luego de estas ser presentadas a planeación se espera que la obtención de la licencia de construcción tome 80 días, lo cual a su vez se espera cronograma aprobado el pasado 27 de junio 2017; 5) Que mediante acta 168-2009-CO-1023 suscrito por el Director de Interventoría de Turismo, Díaz y Cía S.A., interventor del contrato de concesión No. 093 de 2010, conforme al contrato estatal de consultoría No. 094 de 2010, se refirió a la solicitud de prórroga en el siguiente sentido: "hechos recibidos copia del oficio del suscrito y presentándolo en forma que motivan la solicitud de prórroga, ante lo anteriormente señalado que los aspectos relacionados con la gestión de terceros son determinantes en el plazo definido para la etapa previa del contrato 093-2010. La cadena de eventos que inició a partir de la aprobación del diseño arquitectónico (el 5 de junio de 2010) y que continúa con el desarrollo de ingenierías de estructuras e instalaciones, requiere de tiempos críticos de ejecución de actividades en este caso por lo mejor propuesta presentada para las actividades de saneamiento y de otros hechos también fuera del control del contratista como lo es la asignación de honorarios críticos de pago que se están recibiendo por la Gobernación. Evaluados los tiempos presentados por el contratista, este es: 42 días para el desarrollo de ingenierías, la obtención de la licencia de construcción y 86 días para la ejecución de la demolición del edificio (como mejor oferta en tiempo) y teniendo en cuenta lo resuelto en el hito que estos eventos permitan, recomendarlo al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo alargar el término de ejecución del contrato de concesión"; 6) Que mediante resolución AVT-350-2010 del 25 de junio de 2010 el supervisor del contrato 094 de 2010 solicitó del cambio a la solicitud de prórroga formulada por el CONCESSIONARIO; 7) Que el acta de inicio del contrato No. 093 de 2010 se suscribió el día 31 de marzo de 2010. 8) Que la Junta de Adquisiciones y Licitaciones en sesión celebrada el 20 de junio de 2010, según consta en el acta No. 23 de la misma fecha, recomendó prorrogar la etapa previa y el plazo de ejecución del contrato No. 093 de 2010 en tres meses más; 9) Que EL CONCESSIONARIO manifiesta no haberla hecho los regulares de la garantía de estabilidad e incorporeabilidad contenidos en el artículo 5 de la Ley 80 de 1993 y en sus normas aplicables y que así como que de haber en alguno de dichos circunstancias, el contrato cesaría de tener efecto, según lo dispuesto en el numeral 1 del artículo 44 de la Ley 80 de 1993; 10) Que EL CONCESSIONARIO certifica el cumplimiento de las obligaciones frente al Sistema de Seguridad Social Integral, Planes de Cuentas (Cajas de Compensación Familiar, SEHA e ICDF), de conformidad con lo prescrito en el artículo 23 de la Ley 1150 de 2007. 11) Que de acuerdo a lo anterior, el presente documento de prórroga se regirá por las siguientes cláusulas: CLAUSULA PRIMERA.- Prórroga. Prorrogar el término de ejecución del contrato de concesión No. 093 de 2010 en tres meses más, para un total de diecisiete (17) meses contados e



PRÓRROGA AL CONTRATO DE CONCESIÓN No. 093 DE 2010, SUSCRITO ENTRE LA NACIÓN - MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO Y HOTELS DECAMERON COLOMBIA S.A.

Por lo que en virtud de suscripción del acta de fidejación... El objeto que en promesa se acordó al punto de ejecución de la obra...

POR EL CONCESSIONARIO, LUCIO BARRACLOUGH, Representante Legal de Concesión HOTELS DECAMERON COLOMBIA S.A.

Calle 28 No. 134-15 / Bogotá, Colombia



CESSION DEL CONTRATO DE CONCESION No. 093 DE 2010, SUSCRITO ENTRE LA NACION - MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO Y HOTELS DECAMERON COLOMBIA SAS

Entre las suscritas, SANDRA VICTORIA HOWARD TAYLOR, mayor de edad, domiciliada en la ciudad de Bogotá D.C., identificada con la cédula de ciudadanía 40.966.038 de San Andrés...

Calle 28 No. 134 - 15 / Bogotá, Colombia



CESSION DEL CONTRATO DE CONCESION No. 093 DE 2010, SUSCRITO ENTRE LA NACION - MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO Y HOTELS DECAMERON COLOMBIA SAS

Según lo que se indica en la correspondiente notificación... El objeto del contrato de concesión...

Calle 28 No. 134 - 15 / Bogotá, Colombia



CESSION DEL CONTRATO DE CONCESION No. 093 DE 2010, SUSCRITO ENTRE LA NACION - MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO Y HOTELS DECAMERON COLOMBIA SAS

de la concesión, así como se señala en la Resolución No. 0231 del 30 de enero de 2010... CLÁUSULA TERCERA...

MANUEL EDUARDO OSORIO LOZANO, POR EL CONCESSIONARIO, JUAN PABLO BARRERA ULCEA

Calle 28 No. 134 - 15 / Bogotá, Colombia

**ADRIANA MARÍA CASTRILLÓN BEDOYA**, identificada con la cédula de ciudadanía No. 51.729.597 expedida en Bogotá D.C., actuando en calidad de Representante legal Suplente de la FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR S.A. - FIDUCOLDEX, viceera y administradora del PATRIMONIO AUTÓNOMO FONDO NACIONAL DE TURISMO - FONTUR, con NIT 900.649.119-9, constituido a través de Contrato de Fideicomiso No. 137 del 26 de agosto de 2013 y por tanto, comprometiéndose única y exclusivamente al citado fideicomiso, quien adelante y para todos los efectos del presente Contrato se denominará **FONTUR**, y por la otra parte, **ZUNY OROZCO DE ARMAS**, identificada con cédula de ciudadanía No. 23.249.172 expedida en Providencia, actuando en nombre propio y que para todos los efectos se denominará el **ADMINISTRADOR**, ambas decididas celebrar el presente contrato, el cual se registró por los libros legales vigentes, y en especial por los cláusulas del presente contrato, efectuados los siguientes:

**CONSIDERACIONES:**

- PRIMERA:** Que la Ley 200 de 1996 creó el Fondo de Promoción Turística cuyos recursos se destinaron a la ejecución de planes y programas de promoción y mercados turísticos 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 definió en 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 cambió 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 incorporados o que las fueren extinguído al dominio público o su vinculación con procesos por delitos de narcotráfico, antiterrorismo ilícito, hostigamiento y comarcas, y las que fueron de propiedad de la antigua Corporación Nacional de Turismo, hoy del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, serán administrados o explotados por el Fondo Nacional de Turismo o la entidad pública que este contrato. Para efectos de la administración y explotación de los bienes, el Fondo o la entidad administradora, se regirá por los normas del derecho privado", esta función fue reglamentada por el Decreto 2125 de 2012.

**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 administrará 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 viceera del Patrimonio Autónomo administre el FONDO NACIONAL DE TURISMO - FONTUR, y en consecuencia suscribió el contrato de fideicomiso No. 137 el 26 de agosto de 2013.

**SÉPTIMA:** Que el lote de terreno denominado "SOUTH WEST BEACH", ubicado en la vía 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 DTF 1227-2011.

**OCTAVA:** Que FONTUR suscribió el contrato No. FNT 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. FNT 295 de 2014, cuyo objeto es: "realizar el suministro, entrega y puesta en funcionamiento de la estación para el SPA DE PROVIDENCIA y Santa Catalina, Decremento Arqueológico 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 indígena 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 indígena de Providencia y Santa Catalina, de la cual surgió el compromiso por parte del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo de controlar la operación del "SPA DE PROVIDENCIA", con un operador Retail del Municipio de Providencia y Santa Catalina.

**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 071 de 2016 cuyo objeto fue: "ENTREGAR EN ADMINISTRACIÓN Y OPERACIÓN, EL INMUEBLE DENOMINADO "SPA, DE PROVIDENCIA", la cual se declaró desierto el día mediante acto del 23 de enero de 2017.

**DÉCIMA QUINTA:** Que la señora ZUNY OROZCO DE ARMAS, el 30 de enero de 2017, mediante documento escrito manifestó su interés en llevar a cabo la operación del SPA DE PROVIDENCIA, radicado en la Oficina de Correspondencia de FIDUCOLDEX con No. E 2017-14079.

**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 modalidad directa "Cuando no haya sido posible la exigencia de un especialista luego de la (1) invitación o presentar propuesta porque la misma ha sido declarada desierto, FONTUR podrá adelantar un proceso de Contratación Directa con una persona natural o jurídica, previo justificación de su idoneidad y capacidad para efectos de cumplir el propósito y/o las finalidades señaladas en la invitación o presentar propuestas, respecto de la cual se hizo la declaración de desierto. 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 celebrará entre otros aspectos: el día 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 manifestación de interés y propuesta de operación presentada por la señora ZUNY OROZCO DE ARMAS, con respecto a que la misma goza de capacidad jurídica para suscribir el presente contrato e idoneidad técnica para cumplir con los fines del proceso FNTB 071 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 venta y administración de bienes a cargo de FONTUR mediante comunicación radicado en la Dirección Jurídica el 3 de marzo de 2017, solicitó adelantar contratación directa con la señora ZUNY OROZCO DE ARMAS. Dicha solicitud de contratación cuenta con el aval del Gerente General de FONTUR, en comunicación de fecha 2 de marzo de 2017.

**DÉCIMA NOVENA:** Que el presente contrato de administración y operación se suscribió y liquidará de acuerdo con las normas del derecho privado de conformidad con la señalada por la Ley 1558 de 2012 y sus decretos reglamentarios.

Efectuados los anteriores considerandos, las partes acuerdan celebrar el presente contrato, que se registró por los siguientes:

**CLAUSULAS:**

**PRIMERA. DEFINICIONES.** Para los fines de este Contrato, a menos que expresamente se estipule de otro manera o se defina de manera particular en otro aparte de este Contrato, los términos en mayúscula inicial que aquí se usan, serán 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 suscita con la comunidad indígena de San Andrés y Providencia y al 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 especialista 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 consiguiente terminación del plan de operación del presente Contrato.

209

**FONTUR**  **FIDUCOLDEX** 

CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN Y OPERACIÓN INTB No. 015 DE 2017  
ENTRE LA FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR - FIDUCOLDEX S.A. VOCEA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO - FONDO NACIONAL DE TURISMO - FONTUR Y ZUNY ORDOZGO DE ARMAS

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 sea en día hábil, el vencimiento ocurrirá el día hábil inmediatamente siguiente.

7. **Día Hábil:** Es cualquier día en la semana, de lunes a viernes (seis días), 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 involucrar 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 elabora entre el ADMINISTRADOR y el experto en la etapa de pre - operación y que hará parte integral del presente contrato, las cuales establecen los estándares 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 mixer 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. **Etapas de Liquidación:** Es la etapa que se suite 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 quedarán pendientes para concluir.

12. **Etapas 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 reparaciones, en cumplimiento de las obligaciones previstas en el presente contrato.

13. **Etapas de Reversión:** Es la etapa en la cual se realizarán todas las labores y actividades necesarias para que el ADMINISTRADOR entregue el SPA DE

Tel: (1) 27 53 00 Calle 28 N° 12a 24 Edificio Museo del Parque Pío IV Bogotá D.C. - Colombia www.fontur.gov.co Página 6 de 24 Fax: (1) 277 55 60

**FONTUR**  **FIDUCOLDEX** 

CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN Y OPERACIÓN INTB No. 015 DE 2017  
ENTRE LA FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR - FIDUCOLDEX S.A. VOCEA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO - FONDO NACIONAL DE TURISMO - FONTUR Y ZUNY ORDOZGO DE ARMAS

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. BANCOLEX, constituida mediante escritura pública número 1.497 de octubre 31 de 1992, otorgada en la Notaría Cuarta de Cartagena, Bolívar, autorizada para funcionar mediante resolución número 4.535 de noviembre 3 de 1992 expedida por la Superintendencia Bancaria, hoy Superintendencia Financiera de Colombia.

FIDUCOLDEX fue seleccionada por el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, para que en calidad de vocera del Patrimonio Autónomo administre el FONDO NACIONAL DE TURISMO - FONTUR.

La Fiduciaria Colombiana de Comercio Exterior S.A. es la Entidad económica sectorial como vocera del Patrimonio Autónomo - FONTUR y, en consecuencia, comprometiéndose único y exclusivamente al patrimonio del citado fiduciario.

15. **Fondo Nacional del Turismo - FONTUR:** El Fondo Nacional del Turismo, es un Patrimonio Autónomo cuya fiduciación 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 instalación de sitios turísticos 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, piezas 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 mantenimiento 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 abocanamientos, intervenciones o mejoras a la estructura del inmueble.

Tel: (1) 27 53 00 Calle 28 N° 12a 24 Edificio Museo del Parque Pío IV Bogotá D.C. - Colombia www.fontur.gov.co Página 6 de 24 Fax: (1) 277 55 00

20

**FONTUR**  **FIDUCOLDEX** 

CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN Y OPERACIÓN INTB No. 015 DE 2017  
ENTRE LA FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR - FIDUCOLDEX S.A. VOCEA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO - FONDO NACIONAL DE TURISMO - FONTUR Y ZUNY ORDOZGO DE ARMAS

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

21. **Garantía de Cumplimiento:** Se refiere a la garantía que deberá existir el Operador en las técnicas y condiciones dispuestas en el presente contrato.

22. **Spa de Providencia:** Inmueble que se identifica con matrícula inmobiliaria número 450499B denominada "South West Bay" ubicada 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:** linderos con terrenos de propiedad que es a fue de KENIT FOSTER en extensión de ciento cuarenta y dos metros con 20 centímetros (142.20 m.); **SUR:** linderos con terrenos que es a fue del señor HAROLD BUJARD en extensión de ciento cuarenta y dos metros con veinte centímetros. **ESTE:** linderos con la carretera pública en extensión de treinta y seis metros (36mts.) y **OESTE:** linderos 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. FFT 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 el momento de suscribir el Acto de Inicio y sobre el cual se realizarán las actualizaciones por parte del ADMINISTRADOR conforme a lo previsto en el presente contrato.

24. **Comunidad Raíz del Municipio de Providencia y Santa Catalina:** Población vilizada para diferenciar a la población originaria de las islas de San Andrés, 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 post contractual del FONDO NACIONAL DE TURISMO, en relación con la administración y enajenación de los bienes a su cargo, en virtud de la ley 1358 de 2012, y el Decreto 2803 de 2012.

27. **Met:** Cualquiera de los doce meses del año calendario.

Tel: (1) 27 53 00 Calle 28 N° 12a 24 Edificio Museo del Parque Pío IV Bogotá D.C. - Colombia www.fontur.gov.co Página 6 de 24 Fax: (1) 277 55 00

**FONTUR**  **FIDUCOLDEX** 

CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN Y OPERACIÓN INTB No. 015 DE 2017  
ENTRE LA FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR - FIDUCOLDEX S.A. VOCEA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO - FONDO NACIONAL DE TURISMO - FONTUR Y ZUNY ORDOZGO DE ARMAS

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. **Peso:** Se entenderá como la moneda de curso forzoso y poder liberativo 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 o suscribe, así como las establecidas en el proyecto del cual este se deriva y para el cumplimiento de las funciones 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 450499B de la Oficina de Registro e Inmuebles Públicos de San Andrés Isla, cuyos linderos generales son los siguientes: **NORTE:** linderos con terrenos de propiedad que es a fue de KENIT FOSTER en extensión de ciento cuarenta y dos metros con 20 centímetros (142.20mts.); **SUR:** linderos con terrenos que es a fue del señor HAROLD BUJARD en extensión de ciento cuarenta y dos metros con veinte centímetros (142.20mts.); **ESTE:** linderos con la carretera pública en extensión de treinta y seis metros (36mts.) y **OESTE:** linderos 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:

ITEM	MATRÍCULA INMOBILIARIA	DENOMINACIÓN	DESCRIPCIÓN PÚBLICA
1.	450499B	SOUTH WEST BAY	No. 221 del 8 de Mayo de 1992 de la Notaría Cuarta de Cartagena, Bolívar

Tel: (1) 27 53 00 Calle 28 N° 12a 24 Edificio Museo del Parque Pío IV Bogotá D.C. - Colombia www.fontur.gov.co Página 6 de 24 Fax: (1) 277 55 00

ii) Los bienes muebles que por su destinación o adhesión sirven 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 asociada 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.

**CUARTA FORMA DE ENTREGA:** Los bienes objeto de administración serán entregados materialmente por parte de FONTUR al ADMINISTRADOR, al momento de la firma del Acto de Inicio. A partir de la suscripción del Acto 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 este 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 Acto 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 TRES CIENTOS 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 1992, las actividades que se desarrollen en el Departamento de San Andrés, Providencia y Santa Catalina están exentas del Impuesto a los Ventos IVA.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Este valor corresponde a los recursos delimitados por la viceministra de la Dirección de la Contratación de Disponibilidad de Presupuestos No. 108 de febrero 04 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 Acto de Inicio.

431

432

433

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:** Los etapas de ejecución del presente Contrato se identifican así:

i. **Etapa de Pre-Operación:** La Etapa de pre-operación inicia una vez se suscribe el Acto de Inicio y durará hasta seis (6) meses después, tiempo previsto para la fase de cumplimiento y asistencia 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 suscribe el Acto 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.

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 no superior a 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 Acto 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 justificadas económicamente por las partes, tomando en consideración las modificaciones 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 identificadas durante todas las etapas del presente contrato.
- b) Operar con diligencia en los asuntos a él encomendados.
- c) Conservar bienes y/o servicios que protejan y conserven la diversidad e integridad del medio ambiente y los recursos naturales renovables.
- 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, verificar las primeras 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 sujeta 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.
- h) Asistir a las reuniones que sea convocada 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 a ciertos acontecimientos sobre cualquier eventualidad que pueda presentarse durante la ejecución del contrato.
- j) Mantener al día los seguros 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 Acto respectivo.
  - 2. Recibir a través de una persona experta en la materia, asesoría directa y presencial sobre procesos y procedimientos administrativos que deban seguirse para el inicio administrativo de la empresa. Para este, el asesor designado por FONTUR podrá estar disponible en la sede de Providencia, o según lo necesidad, presentar un cronograma de las visitas de capacitación y asesoría, mismas para cumplir su objetivo durante la Etapa de Pre-operación.

434

435

- 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 o susitorio.
- 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 delimitados en el estudio y ejecutados 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.
- 11. Atender todos los requerimientos emitidos 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 necesarias 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 plana de los servicios prestados por el SPA DE PROVIDENCIA, para los miembros de la comunidad rural 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 delimitados en el estudio y restos que ejecutorios de acuerdo con las necesidades establecidas en dicho estudio.

5. Contratar personal idóneo, acudiendo a los lineamientos y perfiles definidos con el experto en el Etapa de Preparación, por el SPA DE PROVIDENCIA.
6. Contratar únicamente personal que demuestre tener tarjeta de residencia definitiva en la isla de Providencia y Santa Catalina, (a persona contratada que no tenga tarjeta CCORE, 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 usar 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.
13. Acatar todas las limitaciones de carácter ambiental dispuestas por la corporación para el desarrollo sostenible del archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina: "COBALMA".
14. Manejar los residuos y recursos naturales de una manera eficiente sin afectar el ecosistema de la Isla de Providencia, procesamiento 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. Assumir 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. Contratar 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 higiénica sanitaria o 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 el 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. Agregar 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 las estándares de calidad previstos en el presente Contrato.
  6. Suscribir el acto de reversión.
  7. Suscribir el acto de terminación y liquidación del presente contrato.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Durante la ejecución del contrato, el ADMINISTRADOR recibirá el traspaso, a la disposición de correo electrónico que FONTUR indique, dentro de los primeros quince (15) días del siguiente mes, un informe de la operación de manera sujeta 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 Contratación 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 dicho 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 el experto que acompañará durante la fase de preparación en cuanto a los servicios que se precisan 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 - Menús
Manual	Manual "Relajante" Técnica manual en cuello, hombros y espalda.
Maneje	Manual "Relajante" Técnica manual en todo la parte posterior de cuerpo.
Maneje	Manual "Relajante" Técnica manual en cuerpo completo.
Manual	Manual "Relajante" Técnica manual en cuello, hombros y espalda.
Maneje	Manual "Relajante" Técnica manual en todo la parte posterior de cuerpo.
Maneje	Manual "Relajante" Técnica manual en cuerpo completo.
Bambu	Bambu "Desintoxicante" Técnica de Bambu en parte posterior del cuerpo.
Maneje	Bambu "Desintoxicante" Técnica de Bambu en cuerpo completo.
Bambu	Bambu "Desintoxicante" Técnica de Bambu en parte posterior del cuerpo.
Maneje	Bambu "Desintoxicante" Técnica de Bambu en cuerpo completo.
Maneje	Maneje "Relajante y masaje de pies"
Maneje	"Piles Calientes" Relajante, masaje cuerpo completo.
Maneje	"Cafonette treatment" Relajante, baño de pies y masaje cuerpo completo.

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

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Si durante la etapa de preparación, el experto y el ADMINISTRADOR definen un menú de servicios diferente, se debe acordar un acta donde se especifiquen los servicios nuevos o adicionales y se certifique al 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 complementos, para la prestación de los servicios.
2. Facilitar el acompañamiento de un experto en número de Spas durante los (6) meses para que adelante la capacitación durante la etapa inicial de la operación. Vencido el término se evaluará la necesidad de presentarlo por el mismo tiempo inicialmente establecido es decir, los (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 SPA DE PROVIDENCIA.
4. Entrenar y capacitar al personal del SPA DE PROVIDENCIA en el momento en el que uno de los equipos e insumos que entregue al operador, este proceso deberá realizarse en

esta etapa de manera y verificar que efectivamente el operador está 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, las tasas técnicas para el funcionamiento y operación del Spa durante los primeros diez (12) meses. Según el estudio contratado por FONTUR, se asignará hasta un millón de CUATROCIENTOS CINCE MILLONES TRESCIENTOS SESENTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y UN PESOS M/L [\$415.362.471], las cuales serán desembolsadas mensualmente de acuerdo con las requerimientos.
7. Ejecutar todas las actividades que demanden el cumplimiento de las obligaciones asumidas en el Acta 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. Ejecutar las acciones necesarias 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.
  - 1.1. Todos aquellos que se desprendan de la naturaleza de este contrato, incluidos para su cabal cumplimiento.

**DÉCIMA TERCERA: DESEMBOLO DE LOS APORTES DE FONTUR.** De conformidad con el estudio presentado por el experto para el funcionamiento y operación del SPA DE PROVIDENCIA, FONTUR llevará 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	\$ 27.589.329
Mes 5	\$ 27.291.128
Mes 6	\$ 28.729.463
Mes 7	\$ 32.365.132
Mes 8	\$ 32.468.184
Mes 9	\$ 31.790.507
Mes 10	\$ 35.848.768
Mes 11	\$ 36.111.287
Mes 12	\$ 35.617.664
<b>Total</b>	<b>\$ 415.362.471</b>

**FONTUR** **EDUCOLDEX**

CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN Y OPERACIÓN FNTS No. 015 DE 2017  
ENTRE LA FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR - FIDUCOLDEX S.A. VOCEIRA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO - FONDO NACIONAL DE TURISMO - FONTUR Y ZUNY GONZALEZ DE ARMAS

**PARÁGRAFO PRIMERO:** El valor mensual de los desembolsos corresponde a un monto máximo, el cual debe ejecutarse de acuerdo con la programación detallada 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 apropiarlo al monto definido en el cuadro anexo.

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

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

**PARÁGRAFO CUARTO:** Si definido el plan de negocios ante el ADMINISTRADOR y el experto se requiere modificar el plan de desembolsos mensual, el ADMINISTRADOR deberá presentar la propuesta de modificación, siempre teniendo en cuenta que no puede exceder el monto máximo total destinado para los doce meses.

**PARÁGRAFO QUINTO:** Finalizadas las doce meses iniciales, y la ejecución de recursos se inicia el presupuesto de los doce meses contemplados en el presente contrato para contar con el aporte de FONTUR, el Supervisor definirá el destino de dicho saldo.

**DÉCIMA CUARTA: RETRIBUCIÓN DEL ADMINISTRADOR.** La remuneración del ADMINISTRADOR proviene de la totalidad de los ingresos que se puedan percibir por parte de este producto de la explotación económica de los bienes entregados en administración, a través del desarrollo de actividades económicas que sean lícitas, relacionadas con la actividad del SPA DE PROVIDENCIA y sus actividades conexas, de acuerdo con la establecido en este Contrato.

Por lo anterior, FONTUR mediante la suscripción del presente Contrato otorga 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.

215

**FONTUR** **EDUCOLDEX**

CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN Y OPERACIÓN FNTS No. 015 DE 2017  
ENTRE LA FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR - FIDUCOLDEX S.A. VOCEIRA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO - FONDO NACIONAL DE TURISMO - FONTUR Y ZUNY GONZALEZ DE ARMAS

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Trimestralmente, el ADMINISTRADOR deberá aportar a FONTUR, junto con el soporte del pago, una justificación de la contraprestación, suscrito por Representante legal, donde se certifiquen las ventas mensuales del periodo reportado y se determinen 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 cobrará 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 preparación, 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 produciendo en todo 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, conllevando a las condiciones de servicio requeridas.

**PARÁGRAFO TERCERO:** Durante la Etapa de Operación y Mantenimiento, los ítems que se relacionan con mantenimiento preventivo y/o reparaciones se 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.

216

**FONTUR** **EDUCOLDEX**

CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN Y OPERACIÓN FNTS No. 015 DE 2017  
ENTRE LA FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR - FIDUCOLDEX S.A. VOCEIRA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO - FONDO NACIONAL DE TURISMO - FONTUR Y ZUNY GONZALEZ DE ARMAS

**DÉCIMA OCTAVA: AUMENTO DE LA CONTRAPRESTACIÓN A FAVOR DE FONTUR.** Mantenimiento, FONTUR podrá verificar el cumplimiento del Anexo de Calidad que se construyó 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 al 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 Décima 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, ensares, equipos, muebles y en general todos los activos que conforman el SPA DE PROVIDENCIA. Para este fin, el ADMINISTRADOR realizará las actividades y actividades preventivas y correctivas que sean requeridas.

La totalidad de estos gastos se asumirá 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 dicho 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 soporte para la operación (cotizaciones).

216

**FONTUR** **EDUCOLDEX**

CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN Y OPERACIÓN FNTS No. 015 DE 2017  
ENTRE LA FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR - FIDUCOLDEX S.A. VOCEIRA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO - FONDO NACIONAL DE TURISMO - FONTUR Y ZUNY GONZALEZ DE ARMAS

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 mensual 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 que el ADMINISTRADOR ejecute las reparaciones para una destinación diferente a la estipulada 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 pertenecerán a 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 dicho cuenta el ADMINISTRADOR deberá consignar en dicho 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 ADMINISTRADOR debe aportar a FONTUR, la justificación y los documentos soporte para la operación (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 mensual 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:

217

1. Reparación de muebles, enseres, equipos o activos fijos que hayan agotado su operatividad.
2. Reparación de activos de apreciación 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 (servicio privado), valorizaciones, garantía contra todo riesgo, licencias, etc.)

**PARÁGRAFO PRIMERO.** En el evento en que el ADMINISTRADOR ejecute los recursos para una destinación diferente a la estipulada en el 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 precariorarán 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, sus dependientes o los usuarios, la reposición o reparación 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 los de 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.

Adicionalmente, el ADMINISTRADOR declara que:

1. El proyecto que se pretende desarrollar a través del presente Contrato es viable técnico, financiero y legalmente, en las condiciones señaladas en el presente Contrato.
2. El proyecto que se pretende desarrollar a través del presente Contrato es posible ejecutarlo en los tiempos estipulados, especificados en el presente Contrato.

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

1. Que tiene la competencia y habilitación legal, así como las precondiciones y medios para entregar an administración el SPA DE PROVIDENCIA DE PROVIDENCIA, objeto del presente Contrato.
2. 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 da origen al presente Contrato.
3. Que el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo entregó mediante Resolución 0197 del 5 de febrero de 2016 al 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 al día 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 los 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.
- 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 requieren 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 las primas 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 y favor del garante) de las garantías será 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 constituirlos, mantenerlos, prorrogarlos o adicionarlos. 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 la cual deberá ser pagada por el ADMINISTRADOR, cuando se trate de garantías diferentes a pólizas de seguro ni por revocación 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 cumpliere con esta obligación se entenderá que habrá incumplido con la obligación de constituir la póliza o mecanismo de cobertura y por lo tanto, el FONTUR podrá solicitar la imposición de las sanciones correspondientes.

(a) En cualquier caso de modificación del Contrato, el ADMINISTRADOR se obliga a poseer 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 así es el caso.

(b) Las pólizas de seguro deberán haber sido emitidas por una compañía de seguros legalmente autorizada para operar en Colombia debidamente vigilada por la Superintendencia Financiera.

(c) En el caso de incorporarse aseguradores los reaseguradores deberán encontrarse inscritos en el Registro de Reaseguradores y Corredores de Reaseguros del Exterior (REACOE) que administra la Superintendencia Financiera de Colombia y, además, cumplir con las características que a continuación se expresan:

- (i) Si se trata de reaseguro voluntarios, el reasegurador deberá contar con una calificación de riesgo en la escala de largo plazo admisible en el REACOE.
  - (ii) En el caso de reaseguro facultativos, el reasegurador deberá contar con la siguiente calificación de riesgo mínima en la escala de largo plazo aplicable en el REACOE:
    - (1) Standard & Poor's: A
    - (2) A. M. Best: a
    - (3) Duff and Phelps / Fitch Ratings: A
    - (4) Moody's: Aa2
- (d) 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 observará 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 los demás garantías que deban ser entregadas de acuerdo a lo estipulado en el Contrato.
- (b) FONTUR dispondrá de diez (10) Días Hábiles para aprobar la garantía de cumplimiento y para verificar u otorgar las demás garantías presentadas por el Administrador, contados a partir del Día Hábil siguiente a la fecha de entrega de las mismas por parte del Contratista. Si FONTUR no se pronuncia dentro de

dicho plazo pasado de las garantías presentadas, se entenderá que han sido otorgadas.

h) Si las Garantías entregadas por el ADMINISTRADOR no cumplen con los requisitos señalados, FONTUR solicitará la cesación 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 o satisficiera de FONTUR o si los términos y condiciones de las correcciones y/o modificaciones no satisficieron las observaciones formuladas por FONTUR, FONTUR no aprobará las garantías otorgadas 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 lo prórroga de la garantía, en caso de cancelación del término de ejecución del contrato; el otorgo de los ampargos, vigencia y valor de una nueva garantía.

Esta garantía deberá permanecer vigente durante el plazo del presente contrato, y un periodo adicional de tres (3) años 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, al 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 EXTRACONTRACTUAL.** El ADMINISTRADOR deberá mantener indemne al FONDO NACIONAL DE TURISMO frente a las acciones, reclamaciones o demandas de cualquier

219

8

449

naturaleza derivadas de daños y/o perjuicios causados a propiedades o a la vida e integridad personal de terceros o de los empleados, agentes o subcontratistas de FONTUR que surjan como consecuencia directa o indirecta de actos, hechos o 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 lo cubierto que genere el daño.

El valor anual de este seguro será determinado mediante avalúo comercial de los bienes y el costo de esta garantía será inicialmente cubierta por FONTUR, pero al actualizarse dicho costo será de cargo del ADMINISTRADOR.

**TRIGÉSIMA TERCERA: SUPERVISIÓN.** La supervisión del contrato será por las partes para ejercerse 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 por el buen desarrollo del objeto del contrato.
- d) Comunicar con la debida oportunidad cualquier situación que afecte la normal ejecución del objeto contractual.
- e) Valor y exigir al ADMINISTRADOR que de cumplimiento a la expedición de las modificaciones requeridas de los pliegos que fueron exigidos en el presente contrato, en especial en lo referente a los procedimientos de contratación del 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.

- h) Decidir sobre cambios propuestos por El ADMINISTRADOR al proyecto, siempre que no afecten la correcta ejecución del objeto contractual.
- i) Aprobar o rechazar, en forma debidamente motivada, los procedimientos utilizados para la ejecución del objeto contractual y rendir informes sobre el desarrollo del objeto contractual.
- 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 tendrá 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 al 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 emitir por escrito, las dadas en forma verbal, por urgencia o necesidad inmediata, 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, estos se pueden encontrar en la página web del Fondo Nacional de Turismo <http://fontur.gov.co> link "contratación" link "Manual de supervisión" link "formateo informe"

**PARÁGRAFO TERCERO:** FONTUR podrá designar un supervisor diferente al otorgado 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 valor, como requisito para el último pago a efectos al Administrador, con todos los demás soportes requeridos.

**TRIGÉSIMA CUARTA: BUENA FE Y LEALTAD NEGOCIAL.** Dentro de la relación contractual las partes se comprometen activar de acuerdo a las pautas de buena fe y lealtad comercial. 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 cláusula que

220

8

451

FONTUR o el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo Rega del presente contrato a la entidad designada.

**TRIGÉSIMA SEXTA: TERMINACIÓN ANTICIPADA.** Son causas de terminación anticipada 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 o su cargo surgidas con el presente contrato.
- d) Por presentarse inhabilidades, incompatibilidades o conflictos de intereses sobrevenidos al ADMINISTRADOR durante la ejecución del presente contrato.
- e) Cuando El ADMINISTRADOR no cumple con las obligaciones pactadas en el presente contrato, previo concepto de incumplimiento por parte del EL SUPERVISOR.
- f) Por la renuncia 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 prórrogas.
- 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 parte por un monto del veinte (20%) por ciento del Valor Estimado del Contrato, equivalente a DICHENTA Y TRES MILLONES SETENTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y CUATRO PESOS M/L (\$83.072.494). Sin perjuicio de la 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 quien 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 hábiles 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 otorgamiento del contrato. En caso de no lograrse resolver la controversia de manera directa, las partes podrán recurrir al mecanismo de Arbitraje Compromisado o la Conciliación para la resolución de las controversias contractuales y designarán de común acuerdo al amigable componedor o conciliador. Los gastos que ello genere, serán sufragados en su totalidad por la parte que resulte vencida. La anterior sin perjuicio de la facultad en cabeza de FONTUR para declarar al 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 del 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 si la FIDUCIARIA incumpliere por cualquier motivo o perjuicio que se le cause originado en el incumplimiento de las compromisos antes señalados.

El ADMINISTRADOR manifiesta que se somete en su relación con la FIDUCIARIA, al Sistema de Prevención al Lavado de Activos y Financiación del 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.

Sin consecuencia, cuando se presente cualquier tipo de consulta que se envíen a comunicación, la FIDUCIARIA mediante comunicación motivada dirigida al ADMINISTRADOR o su última dirección registrada, estará facultada para dar por terminada y liquidar unilateralmente el presente contrato, procediendo de igual forma a dar por vencidas todas las obligaciones o 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 ella hay lugar.

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

a) Faltas 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 deriven regios sobre vinculación económica;

b) Denuncias o pliegos de cargos penales, fiscales o disciplinarios, sobre incumplimiento o violaciones de normas relacionadas con el lavado de Activos o Financiación del Terrorismo contra cualquiera de las mencionadas en el literal a) anterior y/o con falta o omisión en firme debidamente ejecutoriada

De sustruente vinculado en una investigación penal con formulación de acusación, c) 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

d) La presentación de dos (2) 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 Constitución Política (229/201) de "INSTRUCCIONES RELATIVAS A LA ADMINISTRACIÓN DEL RIESGO DE LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIACION DEL TERRORISMO", o las Políticas y el 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 las personas con las que mantiene relaciones comerciales no se involucran ni están 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 encuentran publicadas en la página web www.fiducoldez.com.co, el cual es aceptado por el ADMINISTRADOR y se obliga a aceptar la decisión sobre la idoneidad 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 Fideciosa 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 reportes documentales necesarios para confirmar los datos. No obstante lo anterior, el ADMINISTRADOR autoriza expresamente a la Fideciosa mediante la suscripción del presente contrato, para que ésta consulte con terceros bases de datos, servicios relacionados con el procesamiento de datos para su utilización en servicios de atención telefónica para la actualización de información u otros de naturaleza similar, garantizando en todo caso, la confidencialidad de la información que le trate y a la que esta obligada la Fideciosa.

**CUADRAGÉSIMA PRIMERA: INHABILIDADES, INCOMPATIBILIDADES Y CONFLICTOS DE INTERÉS.** El ADMINISTRADOR declara bajo la gravedad del juramento que no tiene ninguna de las siguientes situaciones:

(premiante) que conoce y acepta el Código de Buen Gobierno Corporativo de FIDUCOLDEX como vicerora del patrimonio autónomo FONTUR, que se encuentra publicado en la página www.fiducoldez.com.co, así mismo declara no estar incurso en ninguna causal de inhabilidad e incompatibilidad para continuar con FIDUCOLDEX, FONTUR, ni en ninguna hipótesis de conflicto ni de coexistencia de intereses.

**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 actividades o de las de los subcontratistas o de las de sus dependientes, de conformidad con la normalidad vigente.

**CUADRAGÉSIMA TERCERA: INEXISTENCIA DE RELACION LABORAL.** Entre el ADMINISTRADOR, las personas que este emplea para la ejecución del contrato, y FONTUR, no existe relación laboral de carácter permanente o continuada, ni subordinación, ni dependencia alguna, llámese esta técnica, personal, económica o simplemente jurídica, así lo declara y estipula 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 trata los artículos 209 y 267 de la Constitución Política, y el 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 Fiducoldez S.A. vicerora del Patrimonio Autónomo Fondo Nacional de Terrorismo - 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 presentarse 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, ni tanto ni las disposiciones legales colombianas, las partes podrán suspender o terminar el presente contrato sin que haya lugar a la imputación de la cláusula penal.

**CUADRAGÉSIMA OCTAVA: MÉRITO EJECUTIVO;** El presente contrato prescribirá ejecutori 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 de conformidad con el Manual de Contratación y Procedimientos para la venta y administración de bienes o cargo de FONTUR.

**QUINGUAGÉSIMA: 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 sede de Providencia.

**QUINGUAGÉSIMA PRIMERA: PAGO IMPUESTO PREDIAL.** El ADMINISTRADOR asumirá las obligaciones de impuestos prediales y retención del IVA DE PROVIDENCIA DE PROVIDENCIA con cargo al Fondo de Inversión y Gastos, desde la firma del presente Contrato y hasta la terminación del mismo.

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

Para el avalúo comercial de los bienes, se deberá contratar, si una persona natural o jurídica afilada a una junta de Propiedad Raíz, que posea el Registro Nacional Avaluador - RNA vigente, expedido por la Sociedad Colombiana de Avaluadores o por Fedalcojas, (i) por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC).

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

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



CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN Y OPERACIÓN FNFB No. 015 DE 2017 ENTRE LA FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR - FIDUCOLDEX S.A. VICEPRES DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO - FONDO NACIONAL DE TURISMO - FONTUR Y ZUNY OROZCO DE ARMAS

QUINCUAGÉSIMA QUINTA: INDIVISIBILIDAD E INTERPRETACIÓN. Si cualquier término o disposición de este contrato o su aplicación a cualquier persona o circunstancia fueran inválidas, legales o no aplicables sea cual fuere su alcance, se entenderá excluida y el remanente de este contrato permanecerá, sin embargo, válido y en plena vigencia siempre. En cualquier caso, si se encuentra que cualquier término o disposición es inválido, 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 expedita posible en forma aceptable con el fin de que las transacciones contempladas sean cumplidas hasta donde más sea posible.

Los libros 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 real 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:

- a) Propuesta presentada por la señora ZUNY OROZCO DE ARMAS.
- b) Certificada 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) Certificada de antecedentes y requerimientos judiciales de la Policía Nacional, del Representante legal del ADMINISTRADOR.
- g) Certificada de antecedentes fiscales ante la Contraloría General de República del Representante legal del ADMINISTRADOR.
- h) Certificada 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 de menús de servicios con el que empezará a operar el SPA DE PROVIDENCIA.

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

FONTUR	ADMINISTRADOR
Calle 28 No. 13 A-24 Edificio Museo del Parque Pío V. Bogotá D.C. - Colombia Teléfono: 31733000 mailto:fontur@fontur.gov.co	Correa 12 A No. 101 - 74 Apartamento 631 Bogotá D.C. - Colombia Teléfono: 61914311 3102942618 mailto:zarmas@fontur.gov.co

Fax: (1) 327 35 00 Calle 28 No. 13 A-24 Edificio Museo del Parque Pío V. Bogotá D.C. - Colombia Página 35 de 34 Fax: (1) 327 35 00



CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN Y OPERACIÓN FNFB No. 015 DE 2017 ENTRE LA FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR - FIDUCOLDEX S.A. VICEPRES DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO - FONDO NACIONAL DE TURISMO - FONTUR Y ZUNY OROZCO DE ARMAS

Cualquier cambio de dirección para efecto de notificaciones deberá ser comunicado 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 firmaron el presente Acuerdo de voluntades en (2) días originales iguales, en la ciudad de Bogotá D.C. el día 18 de Mayo 2017.

Adriana María Castañón Belloza  
ADRIANA MARIA CASTAÑON BELLOZA  
FIDUCIARIA VICEPRES Y ADMINISTRADORA DEL P.A.  
FONDO NACIONAL DE TURISMO - FONTUR

ZUNY OROZCO DE ARMAS  
ADMINISTRADOR

Fax: (1) 327 35 00 Calle 28 No. 13 A-24 Edificio Museo del Parque Pío V. Bogotá D.C. - Colombia Página 34 de 34 Fax: (1) 327 35 00

DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO Artículo 68 Decreto-Ley 969 de 1978 y Decreto 1069 de 2015

En la ciudad de Bogotá D.C., República de Colombia, el siete (07) de marzo de dos mil diecisiete (2017), en la Notaría Dieciocho (18) del Circuito de Bogotá D.C., comparecieron: ZUNY OROZCO DE ARMAS, identificado con la cédula de ciudadanía / NUIP 80023249122 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

Firma autógrafa

Conforme al Artículo 18 del Decreto-Ley 019 de 2012, el compareciente fue identificado mediante escaneo biométrico de su huella dactilar con la información biográfica y biométrica de la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil. Este folio se hace al documento de CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN Y OPERACIÓN DE 2017.

JOSÉ MIGUEL ROBOYO PINEROS  
Notario dieciocho (18) del Circuito de Bogotá D.C.



OTROSÍ No. 1 CONTRATO FNFB No. 015 DE 2017 ENTRE LA FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR - FIDUCOLDEX S.A. VICEPRES DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO - FONDO NACIONAL DE TURISMO - FONTUR Y ZUNY OROZCO DE ARMAS.

MANUEL EDUARDO OSORIO LOZANO, identificado con la cédula de ciudadanía No. 79.261.487 expedida en Bogotá D.C., entiendo en calidad de Representante legal de la FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR S.A. - FIDUCOLDEX, por los señores del Patrimonio Autónomo FONDO NACIONAL DE TURISMO - FONTUR, con NIT 900.649.119-9, constituido a través de contrato de fiducia mercantil No. 127 del 28 de agosto de 2013 y por tanto, representando única y exclusivamente al citado fiduciario, quien en adelante se denominará FONTUR y por la otra parte, ZUNY OROZCO DE ARMAS, identificada con Cédula de Ciudadanía No. 23.249.123 expedida en Providencia, actuando en nombre propio y quien en adelante se denominará EL ADMINISTRADOR, hemos acordado celebrar el presente Otrosí No. 1, al cual se regirá por las normas colombianas legales vigentes, efectuados los siguientes:

CONSIDERACIONES

PRIMERA. Que con fecha ocho (8) de marzo de 2017 se suscribió el Contrato No. FNFB - 015 de 2017, cuyo objeto es: "ENTREGAR EN ADMINISTRACIÓN Y OPERACIÓN EL INMUEBLE DENOMINADO "SPA DE PROVIDENCIA".

SEGUNDA. Que de acuerdo con la Cláusula Quinta del Contrato No. FNFB - 015 de 2017, el valor del sueldo es de CUATROCIENTOS QUINCE MILONES TRESCIENTOS SESENTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y UN PESOS (\$415.362.471) SIN IVA.

TERCERA. Que de acuerdo con la Cláusula Sexta del Contrato No. FNFB - 015 de 2017, el término de ejecución del mismo es de cinco (5) años contados a partir de la suscripción del acto de inicio, si dicho día es el 31 de marzo de 2017, hasta el 30 de marzo de 2022.

CUARTA. Que mediante solicitud radicada en la Dirección Jurídica el veintinueve (29) de septiembre de 2017, al Supervisor del Contrato No. FNFB - 015 de 2017, solicitó una prórroga en la fecha de Ejecución de seis (6) meses más, a partir del 1º de octubre de 2017, a efectos de adelantar los trabajos requeridos y la obtención del Certificado de RETE de las instalaciones y la energización del SPA; sin embargo en caso de no haber nuevos hitos de realización de estas actividades, se firmará de inmediato el Acto de Inicio de Operación y Mantenimiento. Con este prórroga no se modifica el término de ejecución del contrato original.

QUINTA. Que como consecuencia de la culminación de la Etapa de Pre-Operación, se debe modificar también la cláusula Décimo Tercero, DENOMINADO DE LOS APORTES DE FONTUR, con el fin de que sean las necesidades contempladas por EL ADMINISTRADOR.

SEXTA. Que estando vigente el contrato, y de acuerdo con las consideraciones anteriores, se hace necesario modificar las cláusulas Sexta y Décimo Tercero del Contrato No. FNFB - 015 de 2017.

Efectuadas las anteriores consideraciones las partes acuerdan los siguientes CLAUSULAS:

Fax: (1) 327 35 00 Calle 28 No. 13 A-24 Edificio Museo del Parque Pío V. Bogotá D.C. - Colombia Página 1 de 4 Fax: (1) 327 35 00

**FONTUR COLOMBIA** **FIDUCOLDEX**

OTROSI No. 1 CONTRATO INTB No. 015 DE 2017  
ENTRE LA FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR - FIDUCOLDEX S.A. VICEIRA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO - FONDO NACIONAL DE TURISMO - FONTUR Y ZUNY ORDOZCO DE ARMAS.

**PRIMERA.** La Cláusula Sexta del Contrato No. INTB - 015 de 2017, referida al Plazo De Ejecución del mismo se actualiza quedando así:

**'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.

Desde del plazo del contrato, el ADMINISTRADOR desarrollará las actividades correspondientes a las (5) Etapas de Pre-Operación (i) Operación y Mantenimiento, (ii) Inversión, (iii) Liquidación, de acuerdo a los términos establecidos en el presente contrato.

**(MÁXIMO PRIMERO)** Las etapas de ejecución del presente Contrato se detallan así:

- i. Etapa de Pre-Operación: La Etapa de preparación inicia una vez se suscribe el Acta de Inicio y durará **doce (12) meses** 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 canales de comercialización de los productos que las actividades y trabajos de intervención a ejecutarse en el Spa de Providencia durante esta etapa, tengan un tiempo de duración inferior al cincuenta por ciento (50%) del tiempo de ejecución del presente Contrato.
- ii. Etapa de Operación y Mantenimiento: Esta etapa iniciará una vez finaliza la Etapa de Preparación y la suscripción del Acta de Inicio de la Etapa de Operación y Mantenimiento, y durará hasta por (5) años contados a partir de la finalización del plazo de ejecución del presente Contrato.
- iii. Etapa de Inversión: Se llevará a cabo dentro de los últimos tres (3) meses del plazo de ejecución contractual. El ADMINISTRADOR debe operar y prestar el SPA DE PROVIDENCIA durante este etapa hasta el último día de ejecución del presente contrato.
- iv. Etapa de Liquidación: De conformidad con el régimen de concurrencia de FONTUR para la administración y venta de bienes, no existe un plazo máximo para la liquidación de los bienes, no obstante, el Fondo procurará la liquidación del presente contrato en un plazo de una (6) meses contados a partir de la fecha de finalización del plazo de ejecución, en caso de no haberse iniciado la liquidación de FONTUR y de la suscripción del Acta de Ejecución.

**SEGUNDA.** Modificar e incorporar un Parágrafo a la Cláusula Decima Tercera, referida al Desembolso de los Aportes de FONTUR, así:

**'DÉCIMA TERCERA- DESEMBOLO DE LOS APORTES DE FONTUR.** De conformidad con el estado presupuestal por el experto para el funcionamiento y operación del SPA DE PROVIDENCIA, FONTUR llevará a cabo los desembolsos mensuales por concepto de las necesidades contempladas en el estado del experto, de la siguiente manera:

Tel: (1) 327 55 00      Calle 28 No. 13a-24 Edificio Nueva del Páramo Pte 77 Bogotá D.C. - Colombia      Fax: (1) 327 55 00  
www.fontur.gov.co      Página 3 de 4

**FONTUR COLOMBIA** **FIDUCOLDEX**

OTROSI No. 1 CONTRATO INTB No. 015 DE 2017  
ENTRE LA FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR - FIDUCOLDEX S.A. VICEIRA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO - FONDO NACIONAL DE TURISMO - FONTUR Y ZUNY ORDOZCO DE ARMAS.

APORTES DE FONTUR	PERIODO	VALOR
Aportes de FONTUR	Etap 1 (Pre-Operación)	
	May 17	\$ 109.822.412
	Jun 17	\$ 110.828.532
	Jul 17	\$ 9.682.800
	Agosto 17	\$ 8.163.822.888
	Sep 17	\$ 18.920.582
	Oct 17	\$ 11.125.908
	Nov 17	\$ 22.267.137
	Dic 17	\$ 22.267.137
	Jan 18	\$ 22.267.137
	Feb 18	\$ 22.267.137
	Mar 18	\$ 22.267.137
Total de Ejecución		
	May 17	\$ 110.828.532
	Jun 17	\$ 110.828.532
	Jul 17	\$ 9.682.800
	Agosto 17	\$ 8.163.822.888
	Sep 17	\$ 18.920.582
	Oct 17	\$ 11.125.908
	Nov 17	\$ 22.267.137
	Dic 17	\$ 22.267.137
	Jan 18	\$ 22.267.137
	Feb 18	\$ 22.267.137
	Mar 18	\$ 22.267.137
Total		\$ 110.828.532

**PARÁGRAFO PRIMERO:** El valor mensual de los desembolsos corresponde a un monto máximo, el cual debe ajustarse de acuerdo con la programación detallada en el presupuesto entregado por el experto. FONTUR substará el giro de los recursos mensuales los días (10) primeros días del mes correspondiente. Si al finalizar el mes los recursos no se ejecutaron en su totalidad, dichos recursos se desconectarán del mes siguiente para apropiarlos el monto destinado en el cuadro anterior.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** El ADMINISTRADOR entregará un informe certificado por el Registrador Legal donde se especifiquen los valores ejecutados, con una descripción detallada de los ingresos adquiridos y las actividades subleídas 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 auditorías que se programen.

**PARÁGRAFO TERCERO:** El monto total de los recursos asignados por el ADMINISTRADOR se actualizará una vez concluya la terminación unilateral del contrato.

**PARÁGRAFO CUARTO:** Si dentro del plan de negocios entre el ADMINISTRADOR y el experto se requiere modificar el plan de desembolsos mensual, el ADMINISTRADOR deberá presentar la propuesta de modificación, siempre teniendo en cuenta que no puede exceder el monto máximo total destinado para los doce meses.

**PARÁGRAFO QUINTO:** Finalizados los doce meses iniciales, si la ejecución de recursos fue inferior al presupuesto de los doce meses contemplados en el presente contrato para contar con el aporte de FONTUR, el Supervisor definirá el destino de dicho monto.

Tel: (1) 327 55 00      Calle 28 No. 13a-24 Edificio Nueva del Páramo Pte 77 Bogotá D.C. - Colombia      Fax: (1) 327 55 00  
www.fontur.gov.co      Página 3 de 4

**FONTUR COLOMBIA** **FIDUCOLDEX**

OTROSI No. 1 CONTRATO INTB No. 015 DE 2017  
ENTRE LA FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR - FIDUCOLDEX S.A. VICEIRA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO - FONDO NACIONAL DE TURISMO - FONTUR Y ZUNY ORDOZCO DE ARMAS.

**PARÁGRAFO SEXTO:** Si los trabajos de intervención a las instalaciones del Spa, Construcción del Centro de RETE de Uso Simil, radiación, instalación del proyecto ante SOPESA S.A. y energización de las instalaciones eléctricas del Spa se logra antes de cumplir las seis (6) meses de prórroga de la Etapa de Pre-Operación, el SUPERVISOR del Contrato y el ADMINISTRADOR de común acuerdo, podrán dar inicio a la Etapa de Operación y Mantenimiento con la suscripción de la respectiva acta, en tal caso, los aportes de FONTUR que se encuentran pendientes de giro, serán ajustados y destinados a la Etapa de Operación y Mantenimiento, para lo cual el ADMINISTRADOR deberá presentar para la aprobación de FONTUR una nueva propuesta para modificar el plan de desembolsos mensual, siempre teniendo en cuenta que no puede exceder el monto máximo total destinado para los doce meses.

**TERCERA:** Teniendo en cuenta el Contrato No. INTB - 015 de 2017, no han sido objeto de ejecución alguna, y por tanto no están en trámite, vigentes y susceptibles:

En consecuencia se firmó en la ciudad de Bogotá D.C., a los (2) días de septiembre de 2017.

**MANUEL EDUARDO OSORIO LOZANO**  
PATRIMONIO AUTÓNOMO  
FONDO NACIONAL DE TURISMO - FONTUR

**ZUNY ORDOZCO DE ARMAS**  
EL ADMINISTRADOR

Tel: (1) 327 55 00      Calle 28 No. 13a-24 Edificio Nueva del Páramo Pte 77 Bogotá D.C. - Colombia      Fax: (1) 327 55 00  
www.fontur.gov.co      Página 4 de 4

**FONTUR COLOMBIA** **FIDUCOLDEX**

CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN Y OPERACIÓN INTB No. 015 DE 2017  
ENTRE LA FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR - FIDUCOLDEX S.A. VICEIRA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO - FONDO NACIONAL DE TURISMO - FONTUR Y ZUNY ORDOZCO DE ARMAS.

presente, que conoce y acepta el Código de Buen Gobierno Corporativo de FIDUCOLDEX como vicerrector del patrimonio autónomo FONTUR, que se encuentra publicado en la página www.fiducoldest.com.co; así mismo declara no estar incurso en ninguna causal de inhabilidad o incompatibilidad para conviatar con FIDUCOLDEX - FONTUR, ni en ninguna hipótesis de conflicto ni de coacción 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 sus subordinados, de conformidad con la normatividad vigente.

**CUADRAGÉSIMA TERCERA: INEXISTENCIA DE RELACION 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, lícita o ilícita, económica, 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 por la 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 lo que establecen los artículos 209 y 267 de la Constitución Política, y el 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 SARAPE de la Fiduciaria Colombiana de Comercio Exterior Fiducoldest S.A. vicerrector 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 en un término máximo de (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, el acto 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.

Tel: (1) 327 55 00      Calle 28 No. 13a-24 Edificio Nueva del Páramo Pte 77 Bogotá D.C. - Colombia      Fax: (1) 327 55 00  
www.fontur.gov.co      Página 5 de 5

**FONTUR** COLOMBIA **FIDUCOLDEX**

CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN Y OPERACIÓN FNTB No. 015 DE 2017  
ENTRE LA FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR - FIDUCOLDEX S.A. VICEERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO - FONDO NACIONAL DE TURISMO - FONTUR Y ZUNY CROZCO DE ARMAS

**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 sesenta (60) 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.

**QUINGUAGÉSIMA. 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 sede de Providencia.

**QUINGUAGÉSIMA 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.

**QUINGUAGÉSIMA SEGUNDA. AVALÚOS COMERCIALES.** El ADMINISTRADOR, previa notificación 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 Junta de Propiedad Raíz, que posea el Registro Nacional/ Avaluador - RNA vigente, expedido por la Sociedad Colombiana de Avaluadores o por Fedaloras; ii) por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC).

**QUINGUAGÉSIMA 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.

**QUINGUAGÉSIMA CUARTA. ACUERDO COMPLETO,** El presente Contrato constituye la totalidad y el único acuerdo existente entre las partes.

Por: (1) 327 55 00 Calle 23 No 13 A-24 Edificio Museo del Parque Pae 79 Bogotá D.C. - Colombia Fax: (1) 327 55 00

**FONTUR** COLOMBIA **FIDUCOLDEX**

CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN Y OPERACIÓN FNTB No. 015 DE 2017  
ENTRE LA FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR - FIDUCOLDEX S.A. VICEERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO - FONDO NACIONAL DE TURISMO - FONTUR Y ZUNY CROZCO DE ARMAS

**QUINGUAGÉSIMA QUINTA. INDIVISIBILIDAD E INTERPRETACIÓN.** Si cualquier término o disposición de este contrato o su aplicación o cualquier persona o circunstancia fueran inválidas, legales o no aplicables sea cual fuera su alcance, se entenderá excluido y al remanente de este contrato permanecerá, sin embargo, válido y en plena vigencia siempre. En cualquier caso, si se encuentra en cualquier término o disposición en inválido, legal 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.

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

- a) Propuesta presentada por la señora ZUNY CROZCO DE ARMAS
- 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 el 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 u operará el SPA DE PROVIDENCIA.

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

<b>FONTUR</b> Calle 23 No 13 A-24 Edificio Museo del Parque Pae 79 Bogotá D.C. - Colombia Teléfono: 327 55 00 fontur@fontur.gov.co	<b>ADMINISTRADOR</b> Carrera 12 A No. 101-74 Avenidas 501 Bogotá D.C. - Colombia Teléfono: 4373433 3103042613 zcrozco@fiducolplex.com
---	--

Por: (1) 327 55 00 Calle 23 No 13 A-24 Edificio Museo del Parque Pae 79 Bogotá D.C. - Colombia Fax: (1) 327 55 00

**FONTUR** COLOMBIA **FIDUCOLDEX**

CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN Y OPERACIÓN FNTB No. 015 DE 2017  
ENTRE LA FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR - FIDUCOLDEX S.A. VICEERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO - FONDO NACIONAL DE TURISMO - FONTUR Y ZUNY CROZCO DE ARMAS

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

En todo caso, las notificaciones electrónicas serán plenamente válidas para todas las 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 03/09/2017.

*Adriana María Castiblanco Bejón*  
ADRIANA MARIA CASTIBLANCO BEJÓN  
FIDUCOLDEX VICEERA Y ADMINISTRADORA DEL P. A.  
FONDO NACIONAL DE TURISMO - FONTUR

*Zuny Crozco de Armas*  
ZUNY CROZCO DE ARMAS  
ADMINISTRADOR

Por: (1) 327 55 00 Calle 23 No 13 A-24 Edificio Museo del Parque Pae 79 Bogotá D.C. - Colombia Fax: (1) 327 55 00

**DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO**  
Artículo 68 Decreto-Ley 860 de 1976 y Decreto 1069 de 2015

En la ciudad de Bogotá D.C., República de Colombia, el día (07) de marzo de dos mil diecisiete (2017), en la Notaría Dieciocho (18) del Circuito de Bogotá D.C., comparecieron:

ZUNY CROZCO DE ARMAS, identificado con la cédula de ciudadanía / NUIP #0022249122 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

875dpp8n04  
#W0001-163-19121

Conforme al Artículo 18 del Decreto-Ley 019 de 2012, el compareciente fue identificado mediante rotaja biométrica de su huella dactilar con la información biográfica y biométrica de la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Este folio se asocia al documento de CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN Y OPERACIÓN DE 2017.

*José Miguel Arobayo Pireños*  
JOSÉ MIGUEL AROBAYO PIREÑOS  
Notario Dieciocho (18) del Circuito de Bogotá D.C.

**SAMUEL HOYOS MEJÍA**  
Presidente

**JORGE MÉNDEZ HERNÁNDEZ**  
Vicepresidente

**AMPARO Y. CALDERÓN PERDOMO**  
Secretaria

**DORA SONIA CORTÉS CASTILLO**  
Subsecretaria