

ANEXO 2

CONTRATO DE CONCESIÓN HOSPITAL SAN JUAN DE DIOS FUTURO HOTEL SAN JUAN

TABLA DE CONTENIDO

CAPITULO I.-	INTERPRETACIÓN Y DEFINICIONES	10
CLÁUSULA 1.-	INTERPRETACIÓN:	10
CLÁUSULA 2.-	DEFINICIONES:.....	10
CAPITULO II.-	ASPECTOS GENERALES	17
CLÁUSULA 3.-	OBJETO Y ALCANCE	17
CLÁUSULA 4.-	PERFECCIONAMIENTO DEL CONTRATO:	18
CLÁUSULA 5.-	REQUISITOS DE LEGALIZACIÓN Y EJECUCIÓN DEL CONTRATO:	18
CLÁUSULA 6.-	CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS PREVIOS	20
CLÁUSULA 7.-	PLAZO DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO:	20
CAPITULO III.-	REGIMEN ECONOMICO DEL CONTRATO	20
CLÁUSULA 8.-	VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO:.....	20
CLÁUSULA 9.-	CONCEPTOS QUE CONSTITUYEN LA REMUNERACIÓN DEL CONCESIONARIO:.	21
CLÁUSULA 10.-	AUSENCIA DE GARANTÍAS SOBRE INGRESOS, FLUJOS O RENTABILIDAD MÍNIMOS: 21	
CLÁUSULA 11.-	CONTRAPRESTACIÓN A LA CONCEDENTE:.....	21
CAPITULO IV.-	ASIGNACION DE RIESGOS DEL CONTRATO	23
CLÁUSULA 12.-	ASIGNACIÓN DE RIESGOS – PRINCIPIO GENERAL:	23
CLÁUSULA 13.-	ASIGNACIÓN ESPECÍFICA DE RIESGOS:.....	23
CAPITULO V.-	DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES	25
CLÁUSULA 14.-	DERECHOS GENERALES DEL CONCESIONARIO:.....	25

CLÁUSULA 15.-	OBLIGACIONES GENERALES DEL CONCESIONARIO:.....	25
CLÁUSULA 16.- DISEÑOS:	OBLIGACIONES DEL CONCESIONARIO RELACIONADAS CON LOS ESTUDIOS Y 30	
CLÁUSULA 17.- ADECUACIÓN:	OBLIGACIONES DEL CONCESIONARIO RELACIONADAS CON LA CONSTRUCCIÓN Y 30	
CLÁUSULA 18.-	DERECHOS GENERALES DE LA CONCEDENTE:	31
CLÁUSULA 19.-	OBLIGACIONES GENERALES DE LA CONCEDENTE:	31
CAPITULO VI.-	ETAPAS DEL CONTRATO	33
CLÁUSULA 20.-	ETAPAS DE LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO:.....	33
CLÁUSULA 21.-	ETAPA PREVIA	33
CLÁUSULA 22.-	ETAPA DE INVERSION	34
CLÁUSULA 23.-	ETAPA DE EXPLOTACION COMERCIAL	38
CAPITULO VII.-	CONDICIONES PARA LA INTERVENCIÓN DEL HOTEL SAN JUAN	39
CLÁUSULA 24.-	ASPECTOS DE LA INTERVENCIÓN:	39
CLÁUSULA 25.-	PERSONAL IDONEO PARA LA INTERVENCIÓN:.....	39
CLÁUSULA 26.-	SOBRE LA COMPETENCIA DEL MINISTERIO DE CULTURA:.....	39
CAPITULO VIII.- CONTRACTUAL	ACTIVIDADES COMUNES A TODAS LAS ETAPAS DE EJECUCIÓN 40	
CLÁUSULA 27.-	ASPECTOS AMBIENTALES Y CULTURALES:	40
CLÁUSULA 28.-	MATERIALES Y EJECUCIÓN:	40
CLÁUSULA 29.-	SEGURIDAD E HIGIENE INDUSTRIAL:.....	40
CLÁUSULA 30.-	PERSONAL DEL CONCESIONARIO:	41
CLÁUSULA 31.-	RELACION LABORAL	41
CAPITULO IX.-	GARANTÍAS Y SEGUROS	41
CLÁUSULA 32.-	GARANTÍA ÚNICA DE CUMPLIMIENTO:.....	41

CLÁUSULA 33.- FORTUITO)	SEGURO CONTRA TODO RIESGO (AMPARO POR FUERZA MAYOR O CASO 47	
CLÁUSULA 34.-	CARACTERÍSTICAS DE LAS GARANTÍAS, MODIFICACIÓN Y VIGENCIA DE LAS MISMAS 47	
CLÁUSULA 35.-	ALTERNATIVAS DE VIGENCIA DE LAS GARANTÍAS:	48
CLÁUSULA 36.-	SEGURO DE DAÑOS:.....	49
CLÁUSULA 37.-	RIESGOS ASEGURABLES:	49
CAPITULO X.-	RÉGIMEN SANCIONATORIO	50
CLÁUSULA 38.-	MULTAS AL CONCESIONARIO.....	50
CLÁUSULA 39.-	PROCEDIMIENTO PARA LA IMPOSICIÓN DE MULTAS.....	51
CLÁUSULA 40.-	CAUSALES DE INCUMPLIMIENTO Y MONTO DE LAS MULTAS.....	51
CLÁUSULA 41.-	PAGO DE LA MULTA.....	52
CLÁUSULA 42.-	PENAL PECUNIARIA.....	53
CAPITULO XI.-	SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS.....	53
CLÁUSULA 43.-	ARREGLO DIRECTO:	53
CLÁUSULA 44.-	ARBITRAMENTO:.....	53
CLÁUSULA 45.-	CUMPLIMIENTO PERMANENTE DE LAS OBLIGACIONES:.....	54
CAPITULO XII.-	REVERSIÓN Y RESTITUCIÓN DE LAS OBRAS	54
CLÁUSULA 46.-	CLÁUSULA REVERSIÓN Y RESTITUCIÓN:	54
CLÁUSULA 47.- DE COMERCIO:	PLAZO PARA LA REVERSIÓN Y RESTITUCIÓN DE LAS OBRAS Y ESTABLECIMIENTO 55	
CLÁUSULA 48.-	OBLIGACIONES DEL CONCESIONARIO DURANTE LA REVERSIÓN Y RESTITUCIÓN DE LAS OBRAS Y ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO:.....	55
CLÁUSULA 49.-	SUSCRIPCIÓN DEL ACTA DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO:.....	55
CAPITULO XIII.-	CLÁUSULAS EXCEPCIONALES AL DERECHO COMÚN	55
CLÁUSULA 50.-	TERMINACIÓN UNILATERAL:	55

CLÁUSULA 51.-	MODIFICACIÓN UNILATERAL:	55
CLÁUSULA 52.-	INTERPRETACIÓN UNILATERAL:	56
CLÁUSULA 53.-	CADUCIDAD DE CONTRATO:	56
CLÁUSULA 54.-	TERMINACIÓN ANTICIPADA:.....	56
CLÁUSULA 55.-	LIQUIDACIÓN DEL CONTRATO:	59
CLÁUSULA 56.-	MODIFICACIÓN DEL CONTRATO:.....	59
CAPITULO XIV.-	SUPERVISIÓN Y CONTROL DEL CONTRATO.....	60
CLÁUSULA 57.-	FACULTADES DE LA CONCEDENTE:.....	60
CLÁUSULA 58.-	RELACIÓN ENTRE EL INTERVENTOR Y EL CONCESIONARIO:	60
CLÁUSULA 59.-	RELACIÓN ENTRE LAS PARTES	61
CLÁUSULA 60.-	RECURSOS DE INTERVENTORIA Y FONDEO DE LA CUENTA DE INSPECCIÓN, SEGUIMIENTO, VIGILANCIA Y CONTROL:	61
CAPITULO XV.-	CLAUSULAS ADICIONALES	61
CLÁUSULA 61.-	INTERESES DE MORA:.....	61
CLÁUSULA 62.-	SUBCONTRATOS:.....	62
CLÁUSULA 63.-	CESIÓN Y SUBROGACION DEL CONTRATO:	62
CLÁUSULA 64.-	COMISIÓN DE ÉXITO	62
CLÁUSULA 65.-	SUJECIÓN A LA LEY COLOMBIANA Y RENUNCIA A LA RECLAMACIÓN DIPLOMÁTICA: 64	
CLÁUSULA 66.-	HALLAZGOS ARQUEOLÓGICOS, TESOROS, DESCUBRIMIENTOS DE MINAS U OTROS YACIMIENTOS: 64	
CAPITULO XVI.-	FUERZA MAYOR O CASO FORTUITO	64
CLÁUSULA 67.-	PROCEDENCIA DE LA FUERZA MAYOR.	64
CLÁUSULA 68.-	SUSPENSIÓN DEL CONTRATO.....	65
CLÁUSULA 69.-	PROCEDIMIENTO	66

CLÁUSULA 70.-	EVENTOS NO CONSIDERADOS COMO FUERZA MAYOR	66
CLÁUSULA 71.-	EXONERACIÓN DE RESPONSABILIDAD	66
CLÁUSULA 72.-	REINICIO DE ACTIVIDADES	67
CAPITULO XVII.-	CLAUSULAS FINALES	67
CLÁUSULA 73.-	IDIOMA DEL CONTRATO:.....	67
CLÁUSULA 74.-	NOTIFICACIONES:	67
CLÁUSULA 75.-	APÉNDICES Y ANEXOS:	68

CONTRATO DE CONCESIÓN HOTEL _____,

UBICADO EN LA CIUDAD DE SANTA MARTA DISTRITO TURISTICO

Entre los suscritos por una parte _____, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Santa Marta, identificado con la cédula de ciudadanía número _____ de _____, actuando en nombre y representación de la Gobernación del Magdalena en su condición de Gobernador, nombrado mediante el Decreto _____ del ____ de _____ de 20__ y Acta de Posesión No. _____ del ____ de ____ de 20__, quién para los efectos del presente acto obra en nombre y representación de LA GOBERNACION DEL MAGDALENA, y por la otra, [_____], identificado con la cédula de ciudadanía No. [_____] de [_____], quien, en su calidad de representante legal obra en nombre y representación de [_____] (en adelante el "CONCESIONARIO"),

CONSIDERANDO:

1. Que la CONCEDENTE, Gobernación del Magdalena, es consciente de la importancia cultural, económica y turística que ha desempeñado el inmueble HOSPITAL SAN JUAN DE DIOS, en el transcurso de la historia del departamento, y conserva intacta su esencia de ambiente y arquitectura Caribe que lo hace único y que lo ha convertido en un patrimonio cultural del ámbito nacional.
2. Mediante la Ley 163 de 1959, se declaró el Centro Histórico del Distrito Cultural e Histórico de Santa Marta, como monumento nacional reconocido como bien de interés cultural de carácter nacional por la Ley General de Cultura, por constituir el vestigio más antiguo e importante del proceso de poblamiento en el territorio colombiano cuya fundación data del año 1525.
3. Mediante la Resolución 358 del 16 de abril de 1999 el hospital San Juan de Dios fue declarado como Bien Cultural de Carácter Nacional por el ministerio de Cultura.
4. Con el propósito de superar las dificultades existentes y revitalizar, preservar y poner en valor el patrimonio histórico, arquitectónico y urbanístico del Centro Histórico, el Ministerio de Cultura, LA GOBERNACIÓN DEL MAGDALENA y el Distrito Turístico, Cultural e Histórico de Santa Marta, formularon y concertaron el Plan Especial de Protección del Centro Histórico del Distrito Turístico, Cultural e Histórico de Santa Marta –PEP-, a través de la Resolución 1800 del 16 de diciembre de 2005 y del acta de concertación del 29 de diciembre de 2005, cuyos componentes abarcan las siguientes seis líneas de acción:

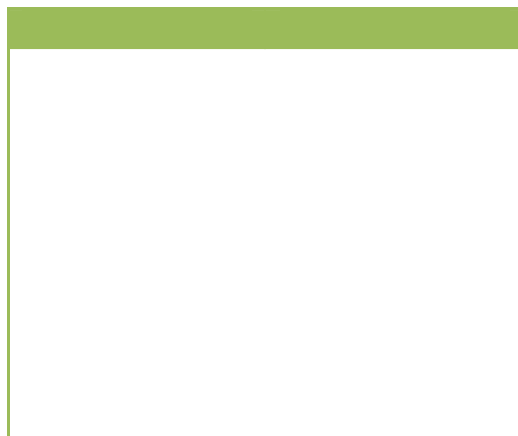
- Patrimonio: cuyo objetivo fundamental es preservar y poner en valor el patrimonio histórico, arquitectónico y urbanístico del Centro Histórico como memoria y herencia de un pueblo que promueve y reafirma su identidad cultural.
 - Espacio Público, Vías y Transporte: que tiene como propósito conformar un sistema de transporte público que permita garantizar la accesibilidad y movilidad eficiente de la población hacia el Centro Histórico y consolidar una red de espacio público de alta calidad estética y ambiental que integre el Centro Histórico con la Bahía.
 - Turismo y cultura: cuyo eje fundamental es consolidar el Centro Histórico como destino turístico nacional e internacional y plataforma para impulsar otras clases de turismo en la región, tales como el turismo cultural, ecológico, arqueológico, náutico, deportivo y recreativo. A través de este componente y conforme con los estudios técnicos de soporte desarrollados se definieron entre otros, los siguientes proyectos puntuales: (i) la construcción de un muelle que permita el arribo de las embarcaciones turísticas y la adecuación de las ruinas del Fuerte del Morro; (ii) la construcción del muelle turístico y marina de yates; (iii) la conversión del antiguo hotel Tayrona, sede actual de LA GOBERNACIÓN del Magdalena, de la sede actual del centro cultural San Juan de Dios y el edificio de la Policía Nacional, en hoteles de alta calidad por su ubicación, sus características arquitectónicas y como complemento ideal del proyecto “Fachada al mar”; (iv) el establecimiento de un recorrido turístico conformado por la piedra ubicada en la Bahía, la Casa del Marqués, la Casa de la Aduana, la Catedral y la Casa Ujueta.
 - Vivienda: cuyo propósito fundamental es consolidar el Centro Histórico como un área principalmente residencial con presencia de diversos estratos socioeconómicos y escenario de convivencia, manteniendo heterogeneidad de usos, pero todos ellos compatibles con la actividad principal.
 - Socioeconómico: cuya finalidad apunta a la reducción de la marginalidad social de los grupos de población vulnerable del Centro Histórico promoviendo su resocialización o reubicación.
 - Institucional: para construir un marco institucional con competencias definidas y capacidad suficiente para liderar la ejecución de proyectos derivados del Plan Especial de Protección – PEP-.
5. El PEP clasificó el inmueble objeto de la concesión como una construcción declarada bien de interés cultural, con el criterio de intervención de conservación integral, entendiéndose por ésta la preservación integral del inmueble, en el cual solamente se permite lo siguiente: (i) mantenimiento; (ii) reparaciones locativas; (iii) consolidación; (iv) liberación; (v) reintegración; (vi) reconstrucción; (vii) restauración y adecuación funcional.
6. Que la CONCEDENTE ha destacado la conveniencia de mantener la actividad hotelera del establecimiento y mejorar los estándares actuales de prestación del servicio hotelero (explotación, mejora, mantenimiento y operación) del HOTEL SAN JUAN respetando su carácter y riqueza arquitectónica en un mismo proyecto de vinculación de capital privado.

7. Que según el artículo 6 de la ley 1185 de 2008 que modifica el artículo 10 de la ley 397 de 1997, las autoridades señaladas en dicho artículo podrán autorizar la celebración de cualquier tipo de contrato, incluido el de concesión, para la entrega de los bienes declarados como de interés cultural del ámbito nacional, siempre que cualquiera de las modalidades que se utilice se dirija a proveer y garantizar lo necesario para la protección, recuperación, conservación, sostenibilidad y divulgación de los mismos, sin afectar su inalienabilidad, imprescriptibilidad e inembargabilidad .

8. Que mediante Acto de adjudicación No. 01062010 la GOBERNACION seleccionó la firma Consultorías Inversiones & Proyectos Ltda. para cumplir el objeto de la convocatoria, mediante el contrato No. 19 de 2008 y con la garantía única de responsabilidad civil extracontractual No. 21-44-101017398 correspondiente.

9. Que de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 2170 de 2002 modificado por el Decreto 2178 de 2006, se publicaron en la página WEB de la GOBERNACION y en el Portal Único de Contratación, los términos y condiciones de la licitación pública.

10. Que los avisos de prensa para la promoción del licitación pública fueron publicados en diarios de circulación nacional y regional así:



11. Que mediante resolución ____ del ____ de 20__, el Ministerio de Cultura autorizó la entrega en concesión del Hospital, incluyendo los inmuebles con matrícula inmobiliaria N° _____, por tratarse de un Bien de Interés Cultural del Ámbito Nacional, para su explotación económica respetando los mandatos de protección, recuperación, conservación y sostenibilidad del inmueble, tal como lo disponen las leyes 397 de 1997 y 1185 de 2008 y demás disposiciones concordantes, que regulan el manejo de los Bienes de Interés Cultural

12. Mediante Resolución publicada en la página WEB de contratación, la GOBERNACIÓN ordenó la apertura de la Licitación Pública No. LP-DM -06 -10
13. Que la evaluación del cumplimiento de los requisitos de admisibilidad fue realizada por la Gobernación del Magdalena, informe en el que consta la evaluación practicada a los posibles oferentes.
14. Que con fecha _____ de _____ de 2010 en las instalaciones de la Gobernación se realizó el cierre de la Licitación Pública o cierre de requisitos de admisibilidad, con la intervención de los oferentes admisibles para la entrega en concesión del HOTEL SAN JUAN conforme a lo establecido en el pliego de condiciones y en el presente contrato.
15. Que como resultado de la audiencia del sobre No 2 se seleccionó a _____ quien ofertó XXXXXXXX de pesos constantes de 2009 como contraprestación a los bienes objeto de concesión.
16. Que EL CONCESIONARIO conoce y ha evaluado los términos y condiciones técnicas, económicas, comerciales y legales del objeto de este Contrato, así como los riesgos que asume mediante el mismo.
17. Que mediante comunicación _____ el oferente ganador ha acreditado el cumplimiento de las "CONDICIONES Y PLAZO PARA LA FIRMA DEL CONTRATO DE CONCESION" establecidas en el numeral 8.5 del pliego de condiciones y que incluyen: 1) Certificación de pago del valor de la contraprestación 2) Certificación de pago de la comisión de éxito expedida por el banquero de inversión CIP. 3) Para oferentes individuales: Certificado de existencia y representación legal por el término de la ejecución del contrato de concesión y dos años más. 4) Para oferentes plurales: Certificado de existencia y representación legal de cada uno de los integrantes por el término de ejecución del contrato de concesión y dos años más.
18. El presente contrato se rige por la Constitución Política, la Ley 80 de 1993, el Decreto 2170 de 2002 las normas concordantes y reglamentarias de la misma, la Ley 1150 de 2007 y el decreto reglamentario 2474 de 2008 y sus modificaciones, las leyes de hotelería y turismo, las normas que regulan los inmuebles de interés cultural y demás normas aplicables.

CAPITULO I.- INTERPRETACIÓN Y DEFINICIONES

CLÁUSULA 1.- INTERPRETACIÓN:

Este Contrato será interpretado según las siguientes reglas:

(i) El presente Contrato debe interpretarse concordando sus propias Cláusulas con el pliego de condiciones. En caso de duda o contradicción en él, el presente contrato prevalecerá sobre los demás documentos de fecha anterior a la firma del Contrato por el CONCESIONARIO.

(ii) Cuando se mencionen las palabras Cláusula(s), numeral(es) y Apéndice(s) se entiende que se está haciendo referencia a la(s) cláusula(s), numeral(es) y apéndice(s) del presente Contrato, salvo que expresamente se indique lo contrario. Los encabezamientos y títulos de los Capítulos y las Cláusulas que se utilicen en el Contrato servirán sólo para referencia y facilidad de consulta pero no afectarán la interpretación del texto del Contrato.

(iii) 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, salvo la firma por las partes del otrosí correspondiente y lo contemplado en la CLÁUSULA 51.- de este documento.

(iv) Las reglas relativas a asignación de riesgos a que se refiere este Contrato deben ser entendidas como elementos centrales 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 en negrilla y letra mayúscula tendrán el significado que se les atribuye en esta Cláusula.

Los términos definidos incluyen el 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 de bienes e inicio de ejecución del contrato de concesión: Es el documento suscrito por el CONCEDENTE (GOBERNACION) y el CONCESIONARIO en el cual se da cuenta de la entrega material y jurídica a título de Concesión a favor del CONCESIONARIO, de los predios y construcciones edificadas en los mismos, así como del establecimiento de comercio y la marca registrada, objeto de la concesión y del cabal cumplimiento de las condiciones establecidas en este Contrato para su legalización.

Acta de Finalización del contrato de concesión o Acta de liquidación: Es el documento suscrito por la CONCEDENTE, el INTERVENTOR y el CONCESIONARIO en el cual se da cuenta de que se hayan cumplido los cincuenta (50) años desde la firma del Acta de Inicio de Ejecución o cualquiera de las

causales de terminación anticipada. Con la suscripción de esta acta se da por terminado el plazo de ejecución del Contrato.

Acta de Restitución: Es cada uno de los documentos suscritos por la CONCEDENTE, el CONCESIONARIO y el INTERVENTOR en los cuales se da cuenta de la restitución y reversión de los predios, edificaciones, así como del establecimiento de comercio y la marca registrada y obras ejecutadas en los mismos a la entidad CONCEDENTE o a quien esta designe.

Acta de suspensión y acta de reinicio: Es cada uno de los documentos suscritos por la CONCEDENTE, el CONCESIONARIO y el INTERVENTOR en los cuales se suspende y reanuda las actividades propias del contrato por eventos de fuerza mayor y/o caso fortuito en los términos del CAPITULO XVI.-

Actas de Verificación: Son los documentos suscritos por el INTERVENTOR, el CONCESIONARIO y el CONCEDENTE, en los cuales se consigna de manera trimestral la ejecución de inversiones en los inmuebles concesionados y su descripción para el cumplimiento del objetivo de mejoramiento, su registro contable en el patrimonio autónomo, y su registro fotográfico, acorde a lo establecido en el presente Contrato de Concesión y a la normatividad vigente. Estas actas permitirán la revisión y autorización por parte del Interventor y de la GOBERNACION de su correspondencia con el objeto de mejoramiento y servirán de soporte para la autorización de deducción de la contraprestación a pagar acorde a los lineamientos del contrato de concesión.

Adjudicación: Es la decisión emanada por la GOBERNACION por medio de un acto administrativo motivado, que determina al oferente Adjudicatario de la licitación pública y a quien, en consecuencia, le corresponderá el derecho y la obligación de suscribir el Contrato de concesión que constituye el objeto de la Licitación Pública.

Adjudicatario o Concesionario: Es el Oferente admisible favorecido o ganador en la licitación pública a quien se le acepta su oferta económica por la entrega en concesión del inmueble que se identifica con el folio de matrícula inmobiliaria N°080-34750 ubicado entre Cra 1 y 2 y calles 20 de la ciudad de Santa Marta.

Área Concesionada: Se refiere a los inmuebles que se identifican con el folio de matrícula inmobiliaria N°080-34750, requeridos para el desarrollo de la actividad comercial del establecimiento de comercio Hotel SAN JUAN.

Bienes y Servicios de origen nacional: son bienes y servicios de origen nacional aquellos prestados por empresas constituidas de acuerdo con la legislación nacional, por nacionales y por residentes colombianos.

Capital de Trabajo: Es la diferencia entre el activo corriente y el pasivo corriente, entendiendo el primero como los bienes y derechos que razonablemente pueden ser convertibles en efectivo, o que por su naturaleza pueden estar disponibles dentro de los doce (12) meses siguientes a la fecha del balance, así registrados en el balance general del Oferente, de acuerdo con las normas de Contabilidad generalmente aceptadas, y además por las establecidas por la Contaduría General de la Nación para el caso de las entidades públicas. Por pasivo corriente se entenderán las obligaciones y/o cuentas por pagar, cuyo plazo sea inferior a doce (12) meses, así registrados en el balance general del Oferente, de acuerdo con

las normas de Contabilidad generalmente aceptadas, y además por las establecidas por la Contaduría General de la Nación para el caso de las entidades públicas.

Categorización por estrellas: Mecanismo mediante el cual se verifican las características de calidad en los servicios ofrecidos y de planta, que deben cumplir los hoteles, en la escala de 1 a 5 estrellas, conforme a los requisitos establecidos en la Norma Técnica Sectorial NSTH 006 "Clasificación de establecimientos de alojamiento y hospedaje categorización por estrellas de hoteles, requisitos normativos" o aquella que la reemplace.

Comisión de Éxito: Se entenderá como la suma correspondiente a los honorarios del Promotor – Banquero de Inversión que deberá ser cancelada por el Adjudicatario de acuerdo con lo establecido en el pliego de condiciones y en este contrato de concesión en la CLÁUSULA 64.- y CLÁUSULA 5.- numeral 6.

Consortio y Unión Temporal: Son las modalidades de asociación a las cuales se refiere el artículo 7 de la Ley 80 de 1993.

Compañía de Seguros Aceptable: Es una compañía de seguros legalmente autorizada para operar en Colombia debidamente vigilada por la Superintendencia Financiera.

Concedente ó Concedentes: Será LA GOBERNACION DEL MAGDALENA, quien se encuentra facultado para suscribir el presente contrato de concesión.

Concesión: Se entenderá por concesión lo establecido en el artículo 32 Numeral 4to de la ley 80 de 1993 y corresponde al objeto del presente Contrato con el alcance indicado en el OBJETO del presente documento establecido en la CLÁUSULA 3.-.

Consejo de Monumentos Nacionales: Es el órgano encargado de asesorar al Gobierno Nacional en cuanto a la protección y manejo del patrimonio cultural de la Nación.

Consejo Nacional de Cultura: Es el órgano encargado de promover y hacer las recomendaciones que sean pertinentes para el cumplimiento de los planes, políticas y programas relacionados con la cultura; sugerir al Gobierno Nacional las medidas adecuadas para la protección del patrimonio cultural de la Nación y el estímulo y el fomento de la cultura y las artes; conceptuar sobre los aspectos que le solicite el Gobierno Nacional en materia de cultura; asesorar el diseño, la formulación e implementación del Plan Nacional de Cultura y Vigilar la ejecución del gasto público invertido en cultura.

Consejos Departamentales, Distritales y Municipales de Cultura: Son las instancias de concertación entre el Estado y la sociedad civil encargadas de liderar y asesorar a los gobiernos departamentales, distritales y municipales y de los territorios indígenas en la formulación y ejecución de las políticas y la planificación de los procesos culturales.

CIP: Consultorías Inversiones y Proyectos Ltda, es la Banca de Inversión contratada por la GOBERNACION por medio del contrato 01-07 de 2010 para efectuar la valoración económica y estructurar y llevar a cabo la concesión del establecimiento de comercio denominado HOTEL SAN JUAN.

Contraprestación: Es la retribución que, en los términos de la CLÁUSULA 11.- debe pagar el CONCESIONARIO a la CONCEDENTE a cambio de los derechos que adquiere por virtud del presente Contrato.

Contrato de Concesión o Contrato: Es el presente contrato incluyendo todos sus Apéndices, así como el Pliego de Condiciones y procedimiento de la licitación pública y los otrosí que se firmen por las partes.

Cuarto de Información de referencia (Data Room): Es el lugar físico y virtual en el cual se depositó para consulta de los Oferentes los documentos y la información relacionada con el Hotel SAN JUAN que tienen actualmente a su disposición la GOBERNACION y CIP. La información disponible en el Cuarto de Información de referencia tendrá el alcance y reglamentación que se señala en el numeral 1.12 del correspondiente Pliego de Condiciones.

Cuenta de inspección, seguimiento, vigilancia y control: Es la cuenta que designará la GOBERNACION para la consignación de los recursos establecidos para la contratación y remuneración del INTERVENTOR y de las actividades de inspección y vigilancia que deban ser canceladas por la GOBERNACION en el marco del presente contrato de concesión, acorde a lo establecido en el CAPITULO XIV.-CLÁUSULA 60.-

Cuenta de contraprestación: Es la cuenta que designará la GOBERNACION para la cancelación oportuna de la contraprestación por la entrega en concesión de los bienes objeto de este contrato, acorde a lo establecido en la CLÁUSULA 11.-.

Día Hábil o Día: Es cualquier día calendario de lunes a viernes, excluyendo días festivos en Colombia. En el supuesto de que el último día de un período cualquiera establecido en el Contrato no fuese 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.

GOBERNACION: Sigla que identifica a la Gobernación del Magdalena.

DTF: Es la tasa de interés certificada por el Banco de la República, o la entidad que la reemplace en tales funciones, correspondiente al promedio ponderado de las tasas de interés de los CDTs de captación a 90 días ofrecidas por el sistema financiero colombiano. Para este caso se utilizará aquella expresada en términos efectivos anuales, y publicada por la Superintendencia Financiera de Colombia o la entidad que la reemplace en esta función. En caso que la DTF sea reemplazada, será aquella equivalente que la reemplace expresada también en términos efectivos anuales.

Establecimiento de comercio: El código de comercio define en su art. 515. "Se entiende por establecimiento de comercio un conjunto de bienes organizados por el empresario para realizar los fines de la empresa." Para efectos de este contrato se refiere al establecimiento Hotel SAN JUAN.

Etapas del contrato: Son las etapas previa, de inversión y de explotación económica definidas en las cláusula 22 y siguientes de este contrato

Explotación Económica: Es el derecho que tiene el CONCESIONARIO a percibir los recursos obtenidos por la administración y operación del establecimiento de comercio HOTEL SAN JUAN.

Financiadores: Son las personas jurídicas diferentes del CONCESIONARIO que suministren al CONCESIONARIO los recursos de deuda necesarios para la ejecución de la Concesión, mediante cualquier modalidad, contrato o instrumento de financiación y se entenderán con el concesionario y/o su delegado y en ningún momento tendrá relación alguna con la CONCEDENTE.

Forma de pago semestral: es la alternativa correspondiente al pago por contraprestación semestral que se efectuará en concordancia con la fórmula consignada en el numeral 8.2 del pliego de condiciones

Fuerza Mayor o Caso Fortuito: De conformidad con lo estipulado en el artículo 1 de la Ley 95 de 1890, se entenderá como Fuerza Mayor o Caso Fortuito el imprevisto que no es posible de resistir. Para los efectos del presente Contrato la ocurrencia de hechos que sean considerados como tales, tendrá las implicaciones previstas en el CAPITULO XVI.- de este Contrato.

Garantía Única de Cumplimiento: Es la garantía a que se refiere la CLÁUSULA 32.-de este Contrato.

Hotel SAN JUAN o El Hotel: Es el establecimiento de comercio con marca registrada de "HOTEL SAN JUAN" ubicado entre las Calles 1 y 2 y las Carreras 20 y 22 de la ciudad de Santa Marta.

"Índice de Precios al Consumidor" o "IPC": Es el índice publicado mensualmente por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE) que representa la variación de precios al consumidor colombiano. Si este índice dejare de ser publicado, un índice similar será acordado entre el CONCESIONARIO y la GOBERNACION.

Intervención: Entiéndase por intervención todo acto que cause cambios al bien de interés cultural o que afecte el estado del mismo. Comprende a título enunciativo, actos de conservación, restauración, recuperación, remoción, demolición, desmembramiento, desplazamiento o subdivisión y deberá realizarse de conformidad con el Plan Especial de Manejo y Protección si este fuese requerido. Sobre el bien de interés cultural no se podrá efectuar intervención alguna sin la correspondiente autorización del Ministerio de Cultura o el ente designado para tal fin.

Interventor: Es la persona natural o jurídica dispuesta por la GOBERNACION que realizará las labores de supervisión sobre la adecuada ejecución del contrato de concesión tal como se encuentra establecido en el CAPITULO XIV.- de este contrato.

Inversión en Obras de recuperación y Mejoras: Es el conjunto de adecuaciones, obras de recuperación y dotaciones efectuadas por el CONCESIONARIO en la etapa de inversión para alcanzar al menos la categorización de cuatro estrellas del Hotel debidamente certificados en el desarrollo de la norma técnica sectorial NTSH006 de acuerdo con el Régimen Especial de Protección para Bienes de Interés Cultural, en los plazos establecidos en el Contrato de Concesión contados a partir de la aprobación del plan especial de intervención por parte del Ministerio de Cultura. Estas obras podrán ser deducidas de la contraprestación a pagar por el concesionario a la GOBERNACION cuando cumplan con los requisitos señalados para ello en el contrato de concesión.

Mantenimiento: Corresponde a las labores que deberá realizar el Concesionario, tendientes a la conservación, limpieza y adecuado funcionamiento de los bienes inherentes a la prestación de los servicios a su cargo.

Ministerio de Cultura: Es el ente de orden nacional encargado de formular y poner en marcha la política cultural, liderar el Sistema Nacional de Cultura y fomentar la creación, preservación, valoración y acceso a las diversas manifestaciones culturales, para contribuir a la calidad de vida y a la convivencia de los colombianos.

Oferta Económica: Es la oferta presentada por el o los Oferente (s) Admisible (s), y que contiene los valores solicitados como valor contraprestación por parte del o los Proponte (s) Admisible(s) por la concesión de los inmuebles identificados con matrícula inmobiliaria N° 080-34750, los muebles y enseres del establecimiento de comercio y objeto de inventario, así como el derecho a explotación del establecimiento de comercio. Estas ofertas son irrevocables. Para efectos de Contrato de Concesión y salvo estipulación en contrario se entenderá como la oferta ganadora. Esta oferta es irrevocable.

Operación: Conjunto de actividades desarrolladas por el concesionario para la adecuada explotación económica del establecimiento de comercio, entre las cuales se incluyen la administración, manejo de recursos, dirección, entre otros.

Patrimonio cultural de la Nación: El Patrimonio Cultural de la Nación está constituido por todos los bienes y valores culturales que son expresión de la nacionalidad colombiana, tales como la tradición, las costumbres y los hábitos, así como el conjunto de bienes inmateriales y materiales, muebles e inmuebles, que poseen un especial interés histórico, artístico, estético, plástico, arquitectónico, urbano, arqueológico, ambiental, ecológico, lingüístico, sonoro, musical, audiovisual, fílmico, científico, testimonial, documental, literario, bibliográfico, museológico, antropológico y las manifestaciones, los productos y las representaciones de la cultura popular.

Patrimonio histórico, arquitectónico y cultural de los distritos: Es el conformado por todos aquellos bienes, valores y demás elementos que son manifestación de la identidad cultural de cada ciudad que conforma un Distrito, como expresión de la nacionalidad colombiana en su diversidad, tales como las tradiciones, costumbres, hábitos, el conjunto de bienes materiales e inmateriales, muebles e inmuebles, áreas o zonas del territorio distrital que encarnan un especial interés histórico, artístico, estético, plástico, arquitectónico, ambiental, ecológico, lingüístico, sonoro musical, audiovisual, fílmico, testimonial, documental, literario, bibliográfico, museológico, antropológico o científico, así como las diversas manifestaciones, productos y representaciones de la cultura popular que existen o tiene lugar en el respectivo Distrito.

Plan Especial de Manejo y Protección ó Plan Especial de Intervención: Este plan especial indica el área afectada del bien de interés cultural, la zona de influencia, el nivel permitido de intervención y las condiciones de manejo y el plan de divulgación que asegurará el respaldo comunitario a la conservación de estos bienes, en coordinación con las entidades territoriales correspondientes y las obras correspondientes autorizadas por el Ministerio de Cultura dadas las restricciones del inmueble y su carácter patrimonial.

Pesos o \$: Es la moneda de curso forzoso y poder liberatorio en Colombia.

Pesos corrientes: Conjunto de precios que incluye el efecto de la inflación.

Pesos constantes: Pesos de poder adquisitivo constante a una fecha de corte. Salvo precisión en contrario, se entenderá por pesos constantes de diciembre de 2009.

Procedimiento de licitación pública: Procedimiento específico de participación en la licitación pública para la entrega en concesión establecida en el pliego de condiciones.

Promesa de sociedad futura: Se entiende por tal la promesa de contrato de sociedad que celebraron dos o más personas - natural o jurídica - para participar en la licitación pública sometiéndose a efectuar el objeto del presente contrato.

Propuesta: Se entiende por tal la presentación de una oferta con carácter irrevocable para sus suscriptores, en las condiciones y con los requisitos establecidos en el presente Pliego de Condiciones, por lo que se presentará en dos Sobres diferentes (i) Sobre No.1: Requisitos de Admisibilidad. (ii) Sobre No.2. Oferta económica.

Pliego de condiciones: Documento que establece las normas generales, condiciones de admisibilidad y participación de los oferentes y términos para la licitación pública objeto de este contrato. Los documentos que hubieran estado disponibles para consulta en el cuarto de información de referencia, no hacen parte del pliego de condiciones, sin perjuicio de lo estipulado en la definición del cuarto de referencia que aparece en el pliego de condiciones y en estas definiciones. Una vez que se suscriba este Contrato de Concesión se entenderá que el pliego de condiciones y sus anexos serán para todos los efectos, anexos de este Contrato y por lo mismo su contenido será de obligatorio cumplimiento para las partes.

Plan de Ordenamiento Territorial: Es el conjunto de objetivos, directrices, políticas, estrategias, metas, programas, actuaciones y normas adoptadas para orientar y administrar el desarrollo físico del territorio y la utilización del suelo.

Plan Especial de Protección: El plan especial de protección indicará el área afectada del bien de interés cultural, la zona de influencia, el nivel permitido de intervención y las condiciones de manejo y el plan de divulgación que asegurará el respaldo comunitario a la conservación de estos bienes, en coordinación con las entidades territoriales correspondientes.

Registro Nacional de Turismo: Registro en el cual deberán inscribirse todos los prestadores de servicios turísticos que efectúen sus operaciones en Colombia, el cual constituye un requisito para el funcionamiento de los prestadores turísticos.

Restauración: Son obras que tienen por objeto la restitución de los valores históricos y arquitectónicos de un edificio existente o de parte del mismo, reproduciéndose con absoluta fidelidad la estructura portante, la estructura arquitectónica, las fachadas exteriores e interiores y los elementos ornamentales.

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 8 de 2000 expedida por la Junta Directiva del Banco de la República.

CAPITULO II.- ASPECTOS GENERALES

CLÁUSULA 3.- OBJETO Y ALCANCE

Mediante el presente contrato la GOBERNACION DEL MAGDALENA entrega en concesión el INMUEBLE CONOCIDO COMO HOSPITAL SANJUAN DE DIOS identificado con matricula inmobiliaria No. 080 – 34750; para que por su cuenta y riesgo adelante la operación, explotación económica, mantenimiento y mejora del establecimiento de comercio denominado “HOTEL SAN JUAN” ubicado entre las calles 1 y 2 y carreras 20 y 22 de la ciudad de Santa Marta, para tal efecto se hace necesario:

CONCESIÓN PARA LA INTERVENCIÓN, RESTAURACIÓN, ADECUACIÓN FUNCIONAL, RECONSTRUCCIÓN, REINTEGRACIÓN, LIBERACIÓN, CONSOLIDACIÓN, REPARACIÓN, MANTENIMIENTO Y OPERACIÓN DE LOS SERVICIOS HOTELEROS Y TURÍSTICOS DE LA INFRAESTRUCTURA FÍSICA DEL EDIFICIO DEL ANTIGUO HOSPITAL SAN JUAN DE DIOS EN EL CENTRO HISTÓRICO DEL DISTRITO TURÍSTICO, CULTURAL E HISTÓRICO DE SANTA MARTA”.

El objeto aquí descrito implica la entrega de los bienes como un todo a un solo oferente, siendo ésta la mejor fórmula para la explotación económica como establecimiento hotelero que responde a los criterios de menor tiempo de ejecución, menor costo, mayor retorno financiero para el GOBERNACION y mayor seguridad jurídica.

Como quiera que los inmuebles objetos de la concesión son un bien de interés cultural del ámbito nacional, el concesionario deberá en desarrollo de sus actividades velar por el cumplimiento de las disposiciones en materia de conservación del patrimonio arquitectónico, evitando cualquier actividad propia y/o de los visitantes que cause cambios al mismo, circunscribiéndose a lo establecido en el Régimen Especial de Protección de bienes de Interés Cultural, el cual se encuentra regulado entre otras disposiciones, por la Ley 397 de 1997, Ley 1185 de 2008 y por los Decretos 1313 y 3322 de 2008, la Resolución 358 del 16 de abril de 1999, y demás disposiciones legales que resulten aplicables.

El CONCESIONARIO como contraprestación de sus servicios recibirá el derecho a la explotación de los servicios turísticos y hoteleros de la infraestructura física del HOTEL SAN JUAN, entendido como el conjunto de bienes concesionados mediante este contrato y bajo sus condiciones

Para el desarrollo del objeto de este contrato el CONCESIONARIO deberá contar con la totalidad de las aprobaciones, permisos y licencias de explotación, reforma o cualquier otro tipo de intervención por parte de las autoridades competentes. El CONCESIONARIO, a través de la suscripción del presente contrato de concesión asume todos los riesgos que sean necesarios para intervenir la infraestructura del HOTEL SAN JUAN, no pudiendo reclamar a la GOBERNACION indemnización alguna por las demoras o negación de los permisos correspondientes.

El alcance del objeto del presente Contrato de concesión comprende las siguientes actividades:

3.1 INVERSIONES: Efectuar las inversiones necesarias correspondientes a un mínimo de \$6.000 millones de pesos del 2009 (previo diseño, estimación presupuestal y aprobación por parte del Ministerio de Cultura) y en la oportunidad que corresponda para la adecuada explotación económica del HOTEL SAN JUAN como hotel categoría 4 estrellas (mínima sujeta a las condiciones propias de su carácter patrimonial). Las inversiones que se efectúen harán parte de los bienes reversibles y se entenderán

remuneradas bajo el derecho de explotación del Hotel y la deducción aplicable de la contraprestación a pagar a la GOBERNACION por parte del CONCESIONARIO en los términos de este contrato.

3.2 DOTACION DEL HOTEL Y HABITACIONES: Dotar las instalaciones existentes, para cumplir con las normas de calidad establecidas para el sector Hotelero acorde a la categorización por estrellas y que para efectos de este contrato será la Norma de calidad Hotelera NTSH 006 y teniendo en cuenta las restricciones de intervención establecidas en la normatividad asociada a la declaratoria de interés cultural de la Nación de los bienes concesionados.

3.3 EXPLOTACIÓN DEL HOTEL: La explotación del Hotel se hará como una unidad de explotación económica durante el tiempo de ejecución del contrato, y en este sentido se mantiene la integridad consagrada en el pliego de condiciones y este contrato de concesión así lo establece y regula.

3.4 MANTENIMIENTO E INTERVENCION: Comprende todas las actividades de conservación, reparación, rehabilitación y reposición de las instalaciones, equipos y bienes que conforman el HOTEL SAN JUAN y permiten su operación acorde a las definiciones aquí consagradas.

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 de la CONCEDENTE, pero será efectuada por el INTERVENTOR en las condiciones que este contrato establece en el CAPITULO XIV.-.

PARÁGRAFO: La totalidad de las adecuaciones, mejoras, mantenimiento y en general intervenciones a la infraestructura hotelera objeto de concesión se deberán acoger tanto al artículo 7 de la ley 1185 de 2008, el artículo 11 de la Ley 397 de 1997 y a lo establecido y reglamentado en este sentido por el Ministerio de Cultura, en razón de la declaratoria de Interés Cultural del HOTEL SAN JUAN y a las condiciones que la ley y la autorización de entrega en concesión establecen para la autorización de concesión por parte de dicho ministerio.

CLÁUSULA 4.- PERFECCIONAMIENTO DEL CONTRATO:

El presente Contrato de Concesión se perfecciona con la firma de la CONCEDENTE y el CONCESIONARIO.

CLÁUSULA 5.- REQUISITOS DE LEGALIZACIÓN Y EJECUCIÓN DEL CONTRATO:

Para iniciar la ejecución del presente Contrato es necesario que se de 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, la CONCEDENTE y el CONCESIONARIO procederán a suscribir el Acta de Inicio de Ejecución.

Para efectos de la ejecución del Contrato, si EL CONCESIONARIO es una persona jurídica extranjera, deberá constituir una sucursal en la Ciudad de Santa Marta, de conformidad con las normas aplicables del Código de Comercio.

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 veinte (20) días siguientes a la fecha de suscripción del Contrato. Si el CONCESIONARIO no presenta la Garantía Única de Cumplimiento en el término otorgado, La CONCEDENTE hará exigible la Garantía de Seriedad de la Propuesta.

Presentada la Garantía Única de Cumplimiento por parte del CONCESIONARIO, la CONCEDENTE dispondrá de un término máximo de diez (10) Días para impartirle su aprobación. Si la CONCEDENTE no aprueba la Garantía Única de Cumplimiento presentada por el CONCESIONARIO, formulará sus observaciones al CONCESIONARIO y éste contará con un plazo de diez (10) Días a partir de la presentación de las observaciones para presentar la Garantía Única de Cumplimiento, modificada o corregida en términos satisfactorios para la CONCEDENTE. En el caso en que dentro de dicho plazo el CONCESIONARIO no entregue la Garantía Única de Cumplimiento con las modificaciones a satisfacción de la CONCEDENTE, o si los términos y condiciones de las correcciones o modificaciones no satisfacen las observaciones formuladas por la CONCEDENTE, éste no aprobará definitivamente la Garantía Única de Cumplimiento presentada por el CONCESIONARIO y harán exigible la Garantía de Seriedad de la Propuesta.

5.3 Pago de todos los impuestos, tasas, contribuciones y similares que se causen en razón de la celebración de este contrato, por EL CONCESIONARIO. El CONCESIONARIO pagará el impuesto de timbre de acuerdo con las normas tributarias vigentes que sean aplicables.

5.4 Presentación ante LA GOBERNACION y/o EL INTERVENTOR, por parte del proponente que participó bajo promesa de constitución de sociedad futura, la constitución de la sociedad futura, lo cual se acreditará mediante la presentación del certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio y el compromiso en virtud del cual los miembros se obligan a respetar la limitación sobre enajenación de la propiedad accionaria establecida y la ratificación de su solidaridad en el cumplimiento de las obligaciones nacidas del Contrato, que serán parte integral del presente contrato.

5.5 Presentación ante LA GOBERNACION y/o EL INTERVENTOR de la certificación de no encontrarse inscrito en el Boletín de responsables fiscales expedido por la Contraloría General de la República con expedición inferior a 30 días.

5.6 Acreditación del pago de la comisión de éxito al promotor – banquero de inversión, en las condiciones establecidas en la CLÁUSULA 11.-de este contrato.

5.7 La acreditación del pago a LA GOBERNACION de la contraprestación anticipada en caso de haber seleccionado esta alternativa de pago.

CLÁUSULA 6.- CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS PREVIOS

Para la suscripción del presente contrato, el CONCESIONARIO ha acreditado el cumplimiento de los requisitos previos establecidos en el pliego de condiciones, de la siguiente manera:

1. Constitución de la asociación futura (Sociedad, Unión Temporal, Consorcio u otra) _____ de conformidad con la escritura pública número _____ de la Notaría ___ del Círculo Notarial de _____ de fecha _____ de _____ de _____, (o documento según el caso de fecha _____) cuya copia hace parte de los anexos de este Contrato. (Si es procedente según la propuesta).
2. Presentó certificado (s) de existencia y representación legal de la Cámara de Comercio de _____, expedido(s) con antelación no superior a un (1) mes a la suscripción de este Contrato (si es del caso).
3. Demostró la capacidad financiera exigida, de conformidad con lo establecido en el pliego de condiciones.
4. Cada participante suscribió compromiso de no enajenación de su participación en la Sociedad (si fuere el caso).

CLÁUSULA 7.- PLAZO DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO:

El término de ejecución del Contrato se extiende desde la fecha de suscripción del Acta de Inicio de Ejecución y hasta la fecha en que ocurra uno cualquiera de los siguientes hechos, el que ocurra primero: (i) que hayan transcurrido cincuenta (50) años contados a partir de la fecha de suscripción del Acta de Inicio de Ejecución, descontadas las suspensiones debidamente documentadas mediante las actas de suspensión y reinicio. (ii) Cuando se establezca la terminación anticipada por parte de la CONCEDENTE en los términos de la CLÁUSULA 54.-

La duración de la ejecución del Contrato será, en todo caso, de cincuenta (50) años contados a partir de la fecha de suscripción del Acta de Inicio de Ejecución y durante este plazo el CONCESIONARIO deberá ejecutar todas las obligaciones a su cargo establecidas en el presente Contrato de Concesión. Vencido el término del contrato se procederá a su liquidación, conforme a lo establecido de este contrato.

Lo anterior siempre y cuando el CONCESIONARIO haya constituido las pólizas de garantía exigidas y éstas sean aprobadas por la GOBERNACION e igualmente haya cancelado los derechos de publicación del contrato y los impuestos que exige la Ley y demás requisitos de ejecución previstos en el presente contrato.

A la finalización del término de ejecución del Contrato, se deberá suscribir el Acta de Finalización del Contrato de Concesión.

CAPITULO III.- REGIMEN ECONOMICO DEL CONTRATO

CLÁUSULA 8.- VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO:

El presente Contrato es de valor indeterminado. Para efectos fiscales se entiende que el valor del contrato es el valor presente de la contraprestación ofertada por el plazo establecido descontado a la tasa

de descuento anual real del 11.62% acorde a lo establecido en el pliego de condiciones. Este valor se ha estimado en \$XXXXXXX millones de pesos de diciembre de 2009.

CLÁUSULA 9.- CONCEPTOS QUE CONSTITUYEN LA REMUNERACIÓN DEL CONCESIONARIO:

La CONCEDENTE se compromete a ceder al CONCESIONARIO los ingresos correspondientes a la explotación comercial de los bienes concesionados. El CONCESIONARIO obtendrá la totalidad de su remuneración por concepto de la Concesión únicamente de la cesión de los ingresos generados por la explotación comercial que en su favor hace la CONCEDENTE.

La cesión correspondiente a los ingresos se hará a partir de la firma del Acta de Inicio de Ejecución y hasta que el CONCESIONARIO tenga derecho a percibir tal remuneración en los términos establecidos en este contrato.

El CONCESIONARIO entiende y acepta incondicionalmente que el monto de los ingresos causados a su favor durante el término de duración del Contrato remuneran y retribuyen íntegramente las obligaciones y los riesgos asumidos por el CONCESIONARIO con ocasión del presente Contrato de Concesión y la remuneración del CONCESIONARIO bajo este contrato no contempla o requiere de aportes, pagos o compensaciones adicionales por parte de la CONCEDENTE y a favor del CONCESIONARIO a excepción de la compensación por liquidación anticipada si a ella hubiere lugar.

El CONCESIONARIO recibirá la remuneración bajo este Contrato hasta que ocurra cualquiera de los hechos mencionados en este contrato. La remuneración del CONCESIONARIO se entenderá satisfecha en su totalidad sin perjuicio de entender que durante ese plazo el CONCESIONARIO deberá cumplir con todas las obligaciones a su cargo bajo el presente Contrato de Concesión, salvo los casos de terminación anticipada, si a ello hubiere lugar. Una vez establecida la terminación del contrato de concesión se revierte la cesión efectuada por virtud de este Contrato y en favor del CONCESIONARIO respecto de los ingresos provenientes de la explotación comercial de los bienes concesionados, los que a partir de ese momento serán percibidos directamente por la CONCEDENTE.

CLÁUSULA 10.- AUSENCIA DE GARANTÍAS SOBRE INGRESOS, FLUJOS O RENTABILIDAD MÍNIMOS:

Este Contrato de Concesión expresamente excluye cualquier garantía de parte de la 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 11.- CONTRAPRESTACIÓN A LA CONCEDENTE:

Es la suma ofertada de contraprestación anual consignada en el formulario correspondiente y expresado en pesos constantes de diciembre de 2009. Este valor acorde a la oferta presentada ha sido fijado en _____ (pesos constantes de diciembre de 2009).

Para la cancelación de la contraprestación y acorde a la propuesta ganadora, se efectuará dividiendo el valor de contraprestación ofrecida (propuesta ganadora) actualizado por el índice de precios al consumidor certificado por el DANE, dividido por dos (semestres).

La actualización de dicha contraprestación se efectuará conforme a la siguiente fórmula:

La contraprestación ofertada se actualizará mediante la siguiente fórmula:

$$CONT_{corr} = \left(\frac{CONT_{const}}{2} \right) X \left(\frac{IPC_{Dic\ t-1}}{IPC_{Dic\ 2009}} \right)$$

Donde:

- **CONT_{corr}** Es la contraprestación semestral pagadera en los términos de esta cláusula
- **CONT_{const}** Es la contraprestación anual ofertada y aceptada expresada en pesos constantes de diciembre de 2009 y señalada en el primer párrafo de este numeral.
- **IPC_{Dic t-1}** índice de precios al consumidor publicado por el DANE correspondiente a diciembre del año inmediatamente anterior a la fecha de causación de la contraprestación. Este índice se tomará con cuatro dígitos.
- **IPC_{Dic 2009}** índice de precios al consumidor publicado por el DANE correspondiente a diciembre del año 2009.

El CONCESIONARIO deberá pagar la contraprestación con una periodicidad semestral, dentro de los diez (10) primeros Días del semestre al cual corresponda el pago a partir del primer año de concesión (una vez firmada el Acta de Inicio de la Concesión) y hasta el año 50, previo descuento de las deducciones debidamente autorizadas por el interventor y la GOBERNACION.

En el evento en que el CONCESIONARIO no efectúe el pago de la Contraprestación en el tiempo y forma descritos, deberá pagar a los Condecentes intereses de mora a la tasa más alta permitida por las leyes comerciales vigentes según lo establecido en la CLÁUSULA 61.-.

PARÁGRAFO 1: 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.

PARÁGRAFO 2: De producirse la terminación anticipada y cumplimiento de las actividades de la etapa de inversión aplicará el descuento establecido en la CLÁUSULA 22.-

PARÁGRAFO 3: EL CONCESIONARIO podrá deducir del pago de la contraprestación el 100% de las inversiones ejecutadas en el Hotel bajo las condiciones establecidas en el numeral 22 de la CLÁUSULA 19.- y en CLÁUSULA 22.- del presente contrato.

PARÁGRAFO 4: EL CONCESIONARIO podrá deducir del pago de la contraprestación la liquidación del personal vigente en el Hotel al momento de la entrega del establecimiento de comercio en las condiciones establecidas en el numeral 23 de la CLÁUSULA 19.- del presente contrato.

CAPITULO IV.- ASIGNACION DE RIESGOS DEL CONTRATO

CLÁUSULA 12.- 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 la 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 acaecimiento de alguno de los riesgos que fueron asumidos por el CONCESIONARIO y la CONCEDENTE no hará reconocimiento alguno, ni se entenderá que ofrece garantía alguna al CONCESIONARIO que permita eliminar o mitigar los efectos causados por la ocurrencia de alguno de estos riesgos, salvo que dicho reconocimiento o garantía se encuentre expresamente pactado en el Contrato.

CLÁUSULA 13.- ASIGNACIÓN ESPECÍFICA DE RIESGOS:

Este Contrato ha dispuesto la asignación específica de riesgos que se indica en esta Cláusula.

13.1 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 proveedores 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, así como 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 existirán cubrimientos o compensaciones de parte de la CONCEDENTE como consecuencia de la variación supuesta o real entre cualquier estimación inicial de las condiciones de financiación frente a las realmente obtenidas. (ii) El CONCESIONARIO asume los riesgos de mercado consistentes tanto en el comportamiento del número de huéspedes, la ocupación del hotel o la capacidad para reajustar las tarifas y/o tarifa media aplicable, y en general la totalidad de las variables que inciden sobre la generación de ingresos a excepción de aquellas que de manera expresa se encuentren contempladas en la asignación de riesgos de la CONCEDENTE dentro de este contrato. (iii) El CONCESIONARIO asume los efectos favorables y desfavorables de la variación de los flujos de dinero que reciba el CONCESIONARIO originados por fluctuaciones de la 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 efectuar las inversiones impuestas para la ejecución de la Concesión se incrementen respecto de los que independientemente estimó el CONCESIONARIO, encareciéndose así la ejecución del Contrato por parte del CONCESIONARIO. (v) El CONCESIONARIO asume los

efectos, favorables o desfavorables, derivados de la contingencia de ejecución de las Obras e inversiones requeridas para el cumplimiento del objeto del contrato. (vi) El CONCESIONARIO asume los efectos favorables o desfavorables del acaecimiento del riesgo relativo a que los costos de la operación y el mantenimiento sean mayores a los proyectados por el CONCESIONARIO para realizar su oferta económica. (vii) El CONCESIONARIO asume los efectos favorables o desfavorables del acaecimiento del riesgo de la operación y explotación de las obras o a que los costos de la operación y mantenimiento sean mayores a los proyectados por el CONCESIONARIO al momento de presentar su Propuesta. (viii) 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. (ix) 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 presente Contrato de Concesión. (x) 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 inversiones y actividades objeto de este Contrato. (xi) El CONCESIONARIO asume los efectos favorables y desfavorables que los eventos de fuerza mayor y caso fortuito tengan sobre la ejecución del Contrato y no se consideren explícitamente a cargo de la concedente. En este caso de riesgos de fuerza mayor o caso fortuito que sean asegurables, el CONCESIONARIO asume la carga, a su costo y riesgo, de asegurar los daños que puedan presentarse en las obras, para lo cual celebrará los contratos de seguros correspondientes, en los términos indicados en el CAPITULO IX.-de este 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, (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, correrá a cargo exclusivo del CONCESIONARIO. (xii) El CONCESIONARIO asume los efectos favorables y desfavorables derivados de todos y cualquier daño, perjuicio o pérdida de los bienes de su propiedad causados por terceros. (xiii) 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.

13.2 RIESGOS QUE ASUME LA CONCEDENTE: La CONCEDENTE asume única y exclusivamente los efectos derivados del acaecimiento 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.

13.3 ACEPTACIÓN DE LA ASIGNACIÓN 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 la remuneración pactada en el Contrato es considerada y será considerada, para todos los efectos legales, de manera clara e irrevocable, como una remuneración suficiente y adecuada a la distribución de riesgos del Contrato.

CAPITULO V.- DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES

CLÁUSULA 14.- 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 lo largo del texto del Contrato:

(i) A explotar la Concesión de manera independiente y sin interferencias o perturbaciones, y en los términos y bajo las condiciones indicadas en este Contrato, a excepción de la vigilancia y control de la GOBERNACION y/o su INTERVENTOR designado y en la competencia del Ministerio de Cultura en virtud a la declaratoria de bien de interés cultural.

(ii) A recibir y disponer libremente de la remuneración pactada con ocasión de la explotación de la Concesión.

(iii) 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 consistentes con la finalidad de la misma;

(iv) A pignorar o gravar en cualquier forma permitida por las leyes colombianas los derechos del CONCESIONARIO a percibir los ingresos futuros que a través de la ejecución del Contrato de Concesión llegare a adquirir, siempre y cuando dicha afectación tenga como fin garantizar o asegurar el pago de los créditos que obtenga para la realización de las inversiones tendientes a la cumplida ejecución del presente Contrato. En ningún caso se podrán gravar los derechos que sobre la Contraprestación tiene la CONCEDENTE. 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.

(v) A que la CONCEDENTE le presente toda la colaboración necesaria para lograr el cumplimiento de los fines de la Concesión.

CLÁUSULA 15.- 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:

1. 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.
2. Financiar mediante recursos propios o de entidades financieras y bajo su propia cuenta y riesgo, los recursos necesarios para la correcta y adecuada ejecución de la totalidad de las obligaciones del contrato y en especial para ejecutar las inversiones necesarias para la adecuada explotación

del bien en las condiciones establecidas en este contrato y con sujeción a la normatividad aplicable.

3. Pagar la Contraprestación establecida en el presente contrato, y efectuar el depósito establecido en la Cuenta de inspección, seguimiento, vigilancia y control.
4. 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.
5. Abstenerse de modificar las condiciones del consorcio, unión temporal o promesa de sociedad futura, presentadas en la propuesta en cuanto a porcentajes de participación y obligaciones de ejecución salvo autorización expresa y escrita de la GOBERNACION. Para esta la GOBERNACION no admitirá modificaciones durante la etapa previa y de inversión. En la etapa de operación admitirá modificaciones cuando se mantengan los requisitos u competencias aportadas en la propuesta original por la cual se otorga el contrato.
6. Atender las instrucciones del INTERVENTOR que se ajusten a la ley y al contrato de acuerdo con lo establecido en este contrato y suministrar al INTERVENTOR toda la información sobre la Concesión, en las condiciones y términos establecidos en este Contrato.
7. Presentar al INTERVENTOR y al CONCEDENTE, dentro de los noventa (90) días calendario siguiente a la finalización de cada año fiscal, el balance general y el estado de pérdidas y ganancias certificado por contador público y debidamente auditado por revisor fiscal que muestre los resultados de la operación hotelera durante el año fiscal precedente. Este balance y estado de pérdidas y ganancias deberán ir acompañados de todos los anexos que permitan a la GOBERNACION y/o EL INTERVENTOR tener claridad sobre el desglose de cada cuenta. Si dentro de los cuarenta y cinco (45) días hábiles siguientes al recibo la información de manera completa, estos de manera conjunta o separada no presentan objeciones al CONCESIONARIO, dichos estados se considerarán correctos y definitivos para cualquier propósito. En caso de que la GOBERNACION y/o EL INTERVENTOR hayan presentado objeciones a los estados financieros dentro de los cuarenta y cinco (45) días de que trata el presente numeral, EL CONCESIONARIO responderá las objeciones por escrito, o efectuará las modificaciones pertinentes, dando las explicaciones adecuadas, para lo cual contará con un término adicional de treinta (30) días.
8. Remitir al INTERVENTOR y al CONCEDENTE los estados financieros en forma trimestral, dentro de los quince (15) Días del mes siguiente al del periodo reportado.
9. Adoptar una organización administrativa 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. Esto incluirá el personal necesario e idóneo para el cumplimiento de las obligaciones derivadas del Plan Especial de Intervención presentado y aprobado ante el Ministerio de Cultura.
10. 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) 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 (d) se cumplirá oportunamente con las obligaciones contractuales, salarios, prestaciones sociales, y obligaciones parafiscales a que haya lugar de acuerdo con la legislación vigente.
11. Suministrar a la CONCEDENTE y las autoridades de control y vigilancia del sector que sean competentes, toda la información que estas entidades requieran sobre el desarrollo del Contrato.

12. Pagar las multas establecidas en este Contrato por el incumplimiento de las obligaciones a cargo del CONCESIONARIO.
13. Restituir y revertir la totalidad de los bienes entregados en concesión en los términos, condiciones y plazos previstos en el presente Contrato de Concesión y en el Plan Especial de Intervención aprobado por parte del Ministerio de Cultura.
14. Tramitar y obtener todas las licencias y permisos necesarios para la intervención de los bienes concesionados que en desarrollo de la Concesión se ejecuten. El cumplimiento de las obligaciones y requerimientos de intervención, restauración y adecuación que requieren el trámite de los permisos, licencias y autorizaciones, estará sujeto a la condición de obtención de los mismos. La no obtención de las licencias, permisos y autorizaciones, no producirá el reconocimiento de indemnizaciones de ninguna índole al CONCESIONARIO.
15. Suscribir el Acta de entrega de bienes e Inicio de Ejecución del contrato de concesión, 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 hacerse.
16. Realizar todas las inversiones necesarias y las acciones requeridas, relacionadas con los permisos ambientales que se requieran para la ejecución de las Obras.
17. Cumplir cabalmente, en ejecución de la Concesión, con las regulaciones ambientales y culturales aplicables y asumir los costos que dicho cumplimiento genere.
18. Será responsable del cumplimiento de sus obligaciones frente al sistema de seguridad social integral, parafiscales, conforme con lo establecido en la normatividad vigente.
19. Presentar a La CONCEDENTE dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la suscripción del acta de inicio de ejecución del contrato, un cronograma general de ejecución en el que se registren los tiempos de realización de las etapas previa, de inversión y explotación económica. Este cronograma deberá ser actualizado cuando se presenten modificaciones contractuales o por la expedición de licencias, permisos y/o documentos que generen cambios en el mismo y que no respondan a demoras atribuibles al CONCESIONARIO.
20. Presentar dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la firma del acta de inicio de ejecución del contrato, el proyecto de intervención que se pretende realizar en la infraestructura concesionada y que será sometido a la aprobación de las entidades competentes, entre ellas, el Ministerio de Cultura, la GOBERNACION DEL MAGDALENA y la Alcaldía de Santa Marta.
21. Ejecutar las obras de intervención, restauración, mejoras, reparación y mantenimiento aprobadas por las autoridades competentes, cumpliendo con las condiciones y requisitos establecidos por las mismas, por las normas vigentes en materia de conservación de patrimonio arquitectónico y cultural conforme con las especificaciones establecidas en plan especial de intervención aprobado por el Ministerio de Cultura.
22. Realizar todas las actividades necesarias para garantizar la correcta operación de la infraestructura concesionada durante la totalidad del tiempo de concesión, para lo cual deberá obtener y mantener hasta la finalización del contrato de concesión, la certificación de la norma técnica sectorial colombiana NTSH 006 o la que la sustituya, adicione o modifique expedida por el Instituto Colombiano de Normas Técnicas y Certificación ICONTEC, y presentar tal certificación a la GOBERNACION a más tardar al quinto día hábil siguiente a la fecha máxima de terminación de la etapa de inversión establecida en el cronograma de ejecución y de acuerdo con los plazos máximos establecidos en este contrato.
23. Cumplir con la regulación que sobre el particular establece la norma técnica sectorial colombiana NTSH 006 o la que la sustituya, modifique o adicione para la operación de hoteles categorizados en al menos cuatro (4) estrellas, o la máxima certificación lograda dadas las restricciones impuestas por la declaratoria de interés cultural de la Nación.

24. 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 concesionados, y realizar el mantenimiento preventivo y correctivo de las edificaciones, instalaciones, dotación y equipos, dentro de los cuales se encuentran incluidos los sistemas de generación eléctrica, acueducto y manejo de aguas residuales entre otros, los cuales se deberán mantener en óptimas condiciones de funcionamiento.
25. Brindar un servicio de forma permanente, durante todos los días del año y en los horarios establecidos, con personal capacitado y experimentado con este propósito, cumpliendo con lo establecido en las normas vigentes en materia de hotelería y turismo, y este contrato.
26. Adquirir por su cuenta y riesgo, los materiales, elementos y suministros necesarios para la intervención, restauración, adecuación, reparación, operación y mantenimiento del inmueble así como el correcto funcionamiento de la explotación turística y hotelera.
27. Garantizar la disponibilidad de los equipos y herramientas en buen estado y los materiales necesarios y suficientes para el desarrollo del Contrato y la prestación oportuna del servicio, con el fin de mantener en buen funcionamiento las obras e instalaciones de la infraestructura concesionada.
28. Llevar un inventario actualizado de los bienes que para efectos de este contrato ha instalado y/o reemplazado, con sus especificaciones técnicas, ubicación y estado en que se encuentran. Dicho inventario deberá ser presentado al INTERVENTOR y la GOBERNACION cada seis meses, contados a partir de la fecha de inicio de operaciones establecida en el cronograma general del proyecto debidamente aprobado por la GOBERNACION.
29. Asegurar todos los elementos afectos a esta concesión, de conformidad con lo establecido en el presente contrato. Sin perjuicio de lo anterior, todos los riesgos derivados de esta concesión correrán por cuenta y riesgo de EL CONCESIONARIO.
30. Adelantar, en caso de robo, los trámites necesarios con la compañía aseguradora que ha otorgado la póliza de todo riesgo, con el fin de obtener su reposición.
31. Responder por su cuenta y riesgo por la reposición inmediata de los bienes destinados a la prestación del servicio que sean sustraídos o hurtados por terceros o una vez finalizada su vida operativa y dentro de un plazo máximo de ocho (8) días hábiles siguientes a la ocurrencia del hecho.
32. Atender en un plazo máximo de diez (10) días hábiles los requerimientos que realice la GOBERNACION y/o el INTERVENTOR del Contrato relacionados con la ejecución del contrato, en todos aquellos casos que no se haya establecido un término diferente en el pliego de condiciones de entrega en concesión y en este contrato.
33. Elaborar los Planes de Operaciones y Seguridad, Plan de Emergencia, Programa de Higiene y Seguridad Industrial que se aplicarán durante la etapa de explotación económica de la infraestructura concesionada. Los manuales deberán mantenerse actualizados hasta la finalización del contrato. Correrá por cuenta de EL CONCESIONARIO la implementación de dichos manuales.
34. Responder por la higiene y la protección de los alimentos preparados y expendidos al consumidor.
35. Efectuar las dotaciones que sean necesarias para garantizar la correcta ejecución del objeto contractual.
36. Adoptar las medidas de seguridad que minimicen cualquier riesgo durante el desarrollo de las actividades hoteleras y turísticas, mediante la utilización de materiales y equipos adecuados.
37. Cumplir con los compromisos anticorrupción, establecidos en el pliego de condiciones de la licitación pública y demás documentos del proceso durante la totalidad del plazo de ejecución del contrato de concesión.

38. Pagar todos los impuestos del orden nacional, departamental y municipal, tasas o contribuciones que se encuentren vigentes o se establezcan durante el período contractual, entendiendo por éste la suscripción, la ejecución y liquidación del contrato, incluyendo aquellos gravámenes que son atribuibles al propietario de los bienes concesionados tales como el impuesto predial.
39. Pagar durante toda la vigencia del contrato, todas las cuentas correspondientes a servicios públicos.
40. Pagar a CORPOTAYRONA, como requisito para la legalización del presente contrato, la comisión de éxito señalada para el proceso, tal como se establece en la CLÁUSULA 64.-de este documento.
41. Conservar en perfecto estado la infraestructura concesionada y devolver en perfecto estado los bienes afectos a la concesión y los que se adquieran con posterioridad y se incorporen a los activos del hotel. Las pérdidas de los bienes correrán a cargo de EL CONCESIONARIO.
42. Dar cumplimiento durante toda la prestación del servicio, a todas las normas y reglamentaciones que sean expedidas por las autoridades nacionales, departamentales y distritales, incluyendo, entre otras, las reglamentaciones sobre conservación del patrimonio arquitectónico, ambiental, de uso del suelo, hotelera y turística.
43. Actualizar anualmente los datos de su inscripción en el Registro Nacional de Turismo.
44. Velar por el cumplimiento de las disposiciones vigentes en materia de conservación arquitectónica, evitando cualquier actividad propia y/o de los visitantes o huéspedes que cause el deterioro de la infraestructura concesionada.
45. Promover la conservación de la infraestructura concesionada, de manera que se ayude a su sostenibilidad e integridad.
46. Cumplir las normas, reglamentación y directrices de manejo establecidas en hotelería y turismo y de conservación arquitectónica.
47. Contar con los permisos correspondientes, expedidos por las respectivas autoridades competentes.
48. Implementar acciones para el manejo integral de residuos sólidos que incluye minimización en la fuente, reutilización, reciclaje y disposición final adecuada para los residuos sólidos.
49. Realizar, por su propia cuenta y riesgo las obras de intervención necesarias para la consecución de los objetivos de este contrato y aprobadas por las autoridades competentes.
50. Realizar, por su propia cuenta y riesgo, la administración y explotación del área concesionada.
51. Entregar el área concesionada en la fecha de terminación del contrato y revertir los bienes objeto de esta concesión acorde a lo establecido en el CAPITULO XII.- de este contrato.
52. Minimizar los impactos negativos sobre la infraestructura concesionada generados por la intervención y restauración de dicha infraestructura.
53. Mantener a nombre de la GOBERNACION o quien esta señale, el registro actualizado de la marca.
54. Todas las demás obligaciones que surjan de la ejecución del Contrato de Concesión, del pliego de condiciones, el procedimiento, pliego de condiciones y demás documentos del proceso

PARÁGRAFO 1: EL CONCESIONARIO es el único responsable por la operación hotelera y como consecuencia de lo anterior, tendrá la exclusiva y completa facultad para supervisar y dirigir dicha operación, incluyendo condiciones de admisión de clientes, así como contratar bajo su razón social al personal que se requiera para la operación hotelera.

PARÁGRAFO 2: Para efectos de la ejecución del Contrato, si EL CONCESIONARIO es una persona jurídica extranjera, deberá constituir una sucursal en Bogotá, de conformidad con las normas aplicables del Código de Comercio.

CLÁUSULA 16.- OBLIGACIONES DEL CONCESIONARIO RELACIONADAS CON LOS ESTUDIOS Y DISEÑOS:

La Concesión otorgada por virtud de este Contrato impone al CONCESIONARIO la obligación general de realizar los estudios y diseños de acuerdo con las especificaciones mínimas previstas en la norma NTSH-006 o aquella que la reemplace y el Plan Especial de Intervención aprobado por el Ministerio de Cultura, y bajo su cuenta y riesgo para la adecuación del Hotel a al menos la categoría cuatro estrellas o lo permitido según la intervención realizada y aprobada por el ministerio de cultura. En desarrollo de lo anterior se le imponen las siguientes obligaciones particulares, sin perjuicio de las otras obligaciones impuestas en la ley o a lo largo del texto del Contrato:

- Elaborar los estudios y diseños de ingeniería, arquitectura y de conservación de detalle de los componentes técnicos que garanticen el funcionamiento de las instalaciones y la operación en los estándares detallados en el Contrato y establecidos por la Norma NTSH-006 y aquellas que la modifiquen, así como el Plan Especial de Intervención.
- Presentar al INTERVENTOR, la GOBERNACION, el Ministerio de Cultura, la secretaría de Planeación del departamento y demás instituciones aplicables, los estudios para la obtención de las autorizaciones, permisos, no objeciones y licencias aplicables para el desarrollo del objeto contractual.

CLÁUSULA 17.- OBLIGACIONES DEL CONCESIONARIO RELACIONADAS CON LA CONSTRUCCIÓN Y ADECUACIÓN:

(i). Ejecutar las actividades que conlleven a la adecuación de la construcción original del HOTEL SAN JUAN de conformidad con el Plan especial de Intervención previamente aprobado por el Ministerio de Cultura, los requerimientos de la norma técnica de calidad hotelera NTSH 006 y la normatividad aplicable. Particularmente, el CONCESIONARIO debe cumplir con el plazo máximo de obtención de la certificación hotelera correspondiente a al menos la categoría 4 estrellas. Así mismo, el CONCESIONARIO debe cumplir con la calidad, funcionalidad y estabilidad de las obras previstas en el Plan Especial de Intervención aprobado y que hace parte integral de este contrato.

(ii). Elaborar y entregar la memoria técnica de las obras que ejecute en la infraestructura hotelera objeto de concesión.

(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 HOTEL SAN JUAN.

(v). Establecer, documentar y mantener un plan de calidad Hotelera de conformidad con la norma NTSH 006 y según la ley 0657 de 2005 en el plazo señalado en este contrato.

(vi) Adelantar la totalidad de las actividades establecidas en la resolución 0180 del 9 de febrero de 2009 referentes al Régimen especial de protección, acatar las condiciones y criterios de intervención allí consignados, así como aplicar los "criterios de intervención para el Hotel SAN JUAN" y demás obligaciones aplicables en las normas concordantes y lo señalado en el artículo 3 de la misma resolución.

CLÁUSULA 18.- DERECHOS GENERALES DE LA 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:

1. A recibir la Contraprestación.
2. A realizar, directamente o con el INTERVENTOR, las funciones de supervisión control y vigilancia del Contrato y de la ejecución de la Concesión.
3. A acceder a los documentos e información relativos a la actividad del CONCESIONARIO en el desarrollo del objeto contractual.
4. A recibir el pago por concepto de multas y sanciones de conformidad con lo establecido en este Contrato.
5. A que le sean revertidos la totalidad de los bienes adscritos o incorporados por el CONCESIONARIO a la Concesión, así como los bienes entregados en concesión.

CLÁUSULA 19.- OBLIGACIONES GENERALES DE LA CONCEDENTE:

La Concesión otorgada por virtud de este Contrato impone a la CONCEDENTE las siguientes obligaciones generales:

1. Entregar al CONCESIONARIO los bienes en los cuales se ejecutarán las intervenciones y explotación en los términos de este Contrato.
2. Ceder al CONCESIONARIO los derechos de explotación económica en los términos y condiciones establecidos en el presente Contrato.
3. Suscribir el Acta de Entrega de bienes e inicio de ejecución del contrato de concesión, el acta de finalización del contrato de concesión, el Acta de Finalización de las etapas previa y de Inversión, las Actas de Verificación y actas de restitución y los demás documentos previstos en este Contrato, cuando se cumplan las condiciones previstas en el mismo para que dicha suscripción deba hacerse. De igual manera y en los casos excepcionales suscribir las actas de suspensión y de reiniciación debidamente motivadas.
4. Reconocer los gastos, sin incluir lucro cesante, que demanden las reparaciones, reconstrucciones o reposiciones de la infraestructura que compone los bienes entregados en concesión afectados por situaciones de fuerza mayor o caso fortuito, cuando se trate de los riesgos a cargo de la CONCEDENTE, en las condiciones previstas en el presente Contrato, valor que podrá descontarse, previa autorización de la CONCEDENTE, del valor de la contraprestación.
5. Revisar la Garantía Única de Cumplimiento, solicitar las correcciones a que haya lugar y otorgarle su aprobación si cumple con todas las exigencias previstas en este Contrato para el efecto, sin perjuicio de las observaciones que pueda realizar con posterioridad a su aprobación en caso de que la GOBERNACION encuentre que la garantía no se adecua a lo establecido en la CLÁUSULA 32.-de este Contrato.
6. Acatar y cumplir con las decisiones tomadas por tribunal de arbitramento, si es el caso.
7. Pagar los valores resultantes de las fórmulas por terminación anticipada, si es del caso, en los términos de la CLÁUSULA 54.-de este Contrato.
8. Entregar al CONCESIONARIO la documentación técnica, comercial, legal y operativa que se encuentre en su poder, para que cumpla adecuada y cabalmente con este contrato, así como la documentación y/o información que repose en la entidad, y que resulte necesaria para el trámite y obtención de licencias, autorizaciones o permisos expedidos por autoridades públicas.

9. Llevar a cabo con EL CONCESIONARIO, en el período comprendido entre la firma del contrato y la firma del Acta de Entrega de bienes e inicio de ejecución del contrato de concesión, la elaboración del inventario de los bienes que quedarán a cargo del mismo.
10. Imponer al CONCESIONARIO las sanciones que sean procedentes en caso de incumplimiento total o parcial, o cumplimiento irregular o tardío de cualquiera de sus obligaciones.
11. Colaborar con el CONCESIONARIO ante las entidades gubernamentales en la obtención de los permisos y licencias necesarias para el desarrollo del presente contrato.
12. Notificar a las diferentes entidades de control, cualquier irregularidad o falta por parte de EL CONCESIONARIO.
13. Realizar la liquidación unilateral del contrato, si las partes no llegan a un acuerdo para efectuar la liquidación.
14. Recibir del CONCESIONARIO al término de la concesión, los bienes afectos a la concesión.
15. Realizar conjuntamente con EL CONCESIONARIO, el inventario de los bienes a revertir.
16. Permitir al CONCESIONARIO el aprovechamiento de los servicios hoteleros y turísticos determinados en el presente contrato.
17. Aprobar si es del caso, las garantías presentadas por EL CONCESIONARIO.
18. Aprobar si es del caso, los cronogramas presentados por EL CONCESIONARIO.
19. Atender y responder oportunamente las solicitudes presentadas por EL CONCESIONARIO.
20. Controlar y vigilar el cumplimiento de las obligaciones contractuales.
21. Expedir los procedimientos que sean necesarios para garantizar la cabal ejecución del presente contrato de concesión.
22. Reconocer, previo cumplimiento de las condiciones establecidas a continuación, la deducción del 100% de las inversiones ejecutadas por el concesionario para el cumplimiento de la obligación de mejoramiento y categorización consagrada en este contrato y durante la etapa de inversión. Las condiciones para dicho reconocimiento son las siguientes:
 - a) Haber sido consideradas e incluidas en el plan especial de intervención presentado y aprobado en las condiciones señaladas por la normatividad aplicable.
 - b) Tener plena correspondencia con el mejoramiento y categorización del Hotel, situación que será verificada tanto en la presentación del plan especial de intervención, como en las obras y valores ejecutados de manera efectiva durante la etapa de inversión por el interventor y la GOBERNACION.
 - c) Las inversiones deberán ser ejecutadas en su totalidad para su uso y disfrute en el área concesionada.
 - d) Las inversiones deberán cumplir con la totalidad de los requisitos en materia contable y fiscal para proceder a su deducción.
 - e) La adquisición de bienes y/o servicios, así como la contratación de obras deberá contar con al menos tres cotizaciones que relacionen los bienes y/o servicios a adquirir o contratar, sus características (que deberán ser homogéneas y comparables entre cotizaciones en calidad, objeto, alcance, garantías y condiciones de pago) y el contrato o factura correspondiente. De manera adicional y cuando la adquisición y/o contratación no se efectúe bajo el criterio de menor precio, deberá incluirse la memoria de selección con la justificación de la selección de aquella cotización a contratar. De este procedimiento se excluyen aquellos bienes cuyo valor sea inferior a \$2,000,000 (dos millones de pesos) o aquellos en los cuales por las condiciones del bien y/o servicio o su

proveedor (es) no sea posible llenar los requisitos establecidos en este numeral, situación que será avalada por el interventor.

f) La solicitud de deducción deberá ser presentada en documento que incluya la descripción de las inversiones, los documentos relacionados en el literal e) anterior, la fecha de su realización, su relación con el mejoramiento y/o categorización y los soportes contables de adquisición, contratos de compraventa o contratos de ejecución de las obras, así como los comprobantes de pago y recibos de caja y/o consignaciones que acrediten con suficiencia la realización de las inversiones y el pago de las mismas.

g) La deducción deberá ser aprobada de manera previa y acorde a los señalamientos establecidos en los literales anteriores por parte del interventor y la GOBERNACION.

h) El monto mínimo de las inversiones deberá ser de \$6.000 millones de pesos de 2009

23. Las instalaciones donde se realizara la futura operación del HOTEL SAN JUAN, se entregan sin contratos laborales, ni relación laboral alguna, será responsabilidad del CONCESIONARIO, la contratación de la totalidad de planta de personal fijo, variable, en la totalidad de los departamentos de operación del hotel, los pagos, salarios y demás obligaciones laborales según la ley colombiana serán responsabilidad del CONCESIONARIO.

CAPITULO VI.- ETAPAS DEL CONTRATO

CLÁUSULA 20.- 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 inversión y (ii) Etapa de Explotación Comercial.

CLÁUSULA 21.- ETAPA PREVIA

21.1 ALCANCE DE LA ETAPA PREVIA: Es la etapa de ejecución contractual en la que el CONCESIONARIO debe recibir los bienes y ejecutar todos los actos preparatorios para iniciar la ejecución de las obligaciones previstas en la Etapa de Inversión, así como las actividades estipuladas en el numeral 3 de esta cláusula. Sin perjuicio de lo anterior, durante la Etapa Previa 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.

21.2 DURACIÓN DE LA ETAPA PREVIA: La Etapa Previa tendrá una duración de seis (6) meses contados a partir de la suscripción del Acta de Inicio de Ejecución y hasta la presentación del plan de especial de intervención para la revisión por parte del Ministerio de Cultura. Transcurrido el plazo de duración de la Etapa Previa, ésta podrá ser ampliada por un plazo máximo de seis (6) meses adicionales si a juicio de la GOBERNACION este plazo adicional es necesario.

21.3 ACTIVIDADES: A partir de la fecha de suscripción del Acta de Inicio de Ejecución y durante la Etapa Previa, las partes deberán cumplir con las siguientes actividades:

ENTREGA DE LOS BIENES: La CONCEDENTE pondrá a disposición del CONCESIONARIO los bienes objeto de concesión. La entrega deberá iniciarse, a más tardar, dentro de los diez (10) Días siguientes a la fecha de la firma del Acta de Inicio de Ejecución.

ELABORACION Y PRESENTACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE INTERVENCION: El CONCESIONARIO deberá elaborar y presentar al CONCEDENTE, al INTERVENTOR y al Ministerio de Cultura los documentos y demás requerimientos para la aprobación del Plan Especial de Intervención, con miras a obtener la certificación bajo la categoría cuatro estrellas (sujeto a las condiciones patrimoniales) y el plazo la etapa previa.

PARAGRAFO 1: La autorización de intervención que debe expedir la autoridad competente no podrá sustituirse, en el caso de bienes inmuebles, por ninguna otra clase de autorización o licencia que corresponda expedir a otras autoridades públicas en manera urbanística.

PARAGRAFO 2: Quien pretenda realizar una obra en inmuebles ubicados en el área de influencia o que sean colindantes con un bien inmueble declarado de interés cultural, deberá comunicarlo previamente a la autoridad que hubiera efectuado la respectiva declaratoria. De acuerdo con la naturaleza de las obras y el impacto que pueda tener el bien inmueble de interés cultural, la autoridad correspondiente aprobará su realización o, si es el caso, podrá solicitar que las mismas se ajusten al Plan Especial de Manejo y Protección que hubiera sido aprobado para dicho inmueble.

PARAGRAFO 3: El otorgamiento de cualquier clase de licencia por autoridad ambiental territorial, por las curadurías o por cualquiera otra entidad que implique la realización de acciones materiales sobre inmuebles declarados como de interés cultural, deberá garantizar el cumplimiento del Plan Especial de Manejo y Protección si este hubiere sido aprobado.

PARAGRAFO 4: La documentación necesaria para las intervenciones en los bienes de interés cultural nacional se podrán encontrar en la página web del Ministerio de Cultura, www.mincultura.gov.co, seleccionando el link *trámites*, *Dirección de Patrimonio*, y el tipo de trámite *"Solicitud de autorización para la aprobación de proyectos de intervención en bienes inmuebles de interés cultural de carácter nacional"* o su equivalente de cambiar la estructura de la pagina web del ministerio.

PARAGRAFO 5: El plan especial de intervención deberá contener de manera general las inversiones y presupuesto de las inversiones sujeto de deducción, las cuales deberán ser informadas de manera específica tanto a la GOBERNACION como al Interventor para su aprobación.

CLÁUSULA 22.- ETAPA DE INVERSION

Es la etapa operativa de ejecución contractual en la que el CONCESIONARIO debe ejecutar las actividades del Plan Especial de Intervención y las demás inversiones que le permitan la adecuada explotación comercial de los bienes entregados en concesión y de acuerdo a las condiciones establecidas en este contrato. Todas las actividades relacionadas con las inversiones del Plan deberán ser ejecutadas por el CONCESIONARIO con la calidad y de acuerdo con especificaciones contenidas en la norma de calidad hotelera vigente y la ley 1185 de 2008 y su correspondiente reglamentación con el fin de obtener la certificación hotelera correspondiente a al menos un hotel cuatro estrellas. Sin perjuicio de lo anterior, durante la Etapa de Inversión 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.

22.1 DURACIÓN DE LA ETAPA: La Etapa de Inversión tendrá una duración máxima de sesenta (60) meses contados a partir de la aprobación del plan especial de intervención por parte del Ministerio de Cultura. El lapso de tiempo que transcurra desde la presentación de los estudios y demás documentos correspondientes a la etapa previa y la aprobación por parte del Ministerio de Cultura de dicho plan se considerará como etapa de explotación económica sin que cesen las responsabilidades generales de las partes.

22.2 ACTIVIDADES:

EJECUCIÓN DE LAS INVERSIONES: Las Inversiones deben ser ejecutadas por el CONCESIONARIO respetando lo establecido en el plan especial de intervención aprobado por el Ministerio de Cultura y teniendo en cuenta el plazo máximo para esta etapa, así como los requerimientos para la adecuada explotación comercial en la búsqueda de la certificación de calidad hotelera, dada la norma NTSH-006 o la que la reemplace.

Estas inversiones, deberán cumplir con el valor mínimo ofertado por el concesionario ganador en su oferta económica, monto que será verificado por el interventor, así como su correspondencia con el mejoramiento y conservación del bien concesionado.

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 especial de intervención y todas aquellas actividades de inversión adicional para la adecuada explotación comercial de los bienes entregados en concesión dadas las condiciones establecidas en el presente contrato. 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 al CONCEDENTE por concepto de cualquier reclamación.

PUESTA EN SERVICIO DE LAS OBRAS DEL PLAN ESPECIAL DE INTERVENCIÓN E INVERSIONES: Las obras correspondientes al Plan de Intervención que sean concluidas por el CONCESIONARIO, así como las demás inversiones, serán puestas al servicio tan pronto sean recibidas sin que para ello medie autorización alguna diferente a lo dispuesto por las autoridades competentes (Ministerio de Cultura y autoridades locales). A partir de la fecha de puesta en servicio por parte del CONCESIONARIO, este estará en la obligación de iniciar las actividades de mantenimiento sobre dicha obra que a su juicio sea necesaria para el mantenimiento de la calidad del Hotel. El CONCESIONARIO acatará las observaciones de mantenimiento efectuadas por el INTERVENTOR, la GOBERNACION y el Ministerio de Cultura. Lo anterior no afectará las obligaciones derivadas de la aprobación del Plan Especial de Intervención.

VERIFICACIÓN Y ACEPTACIÓN DE LAS OBRAS: La verificación se efectuará acorde a lo establecido en el plan especial de intervención y de conformidad con las normas constructivas vigentes lo cual será

verificado por el INTERVENTOR, o la persona designada por la GOBERNACION para tal fin y por las autoridades competentes. Con la verificación se suscribirá un acta en la que conste el valor de las inversiones realizadas en las obras y mejoras como se define en este contrato, valor que estará sujeto a revisión por la GOBERNACION y el interventor, a fin de determinar la base para la deducción del valor de la contraprestación.

OBJECIONES A LAS OBRAS ENTREGADAS: Si el INTERVENTOR o la CONCEDENTE encuentran que cualquiera de las obras del Plan de intervención y las demás inversiones efectuadas no cumplen a cabalidad con las especificaciones técnicas de la normatividad vigente, regulación aplicable y/o plan especial de intervención aprobado, el INTERVENTOR o la CONCEDENTE se lo comunicarán al CONCESIONARIO con el fin de que éste corrija los incumplimientos dentro del plazo máximo razonable que el INTERVENTOR o la CONCEDENTE señalen. Una vez las obras sean corregidas, se procederá con la suscripción del Acta de Verificación correspondiente. Lo anterior no afectará las observaciones por parte del Ministerio de Cultura y que el concesionario deberá acatar.

DESPERFECTOS DETECTADOS CON POSTERIORIDAD AL ACTA DE VERIFICACIÓN: El CONCESIONARIO tendrá la obligación de reparar a su costo cualquier desperfecto que surja de las obras del Plan de Intervención y demás inversiones aún después de suscrita el Acta de Verificación, independientemente de la causa que diera origen al desperfecto.

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, la CONCEDENTE ordenará la adecuación de las obras del Plan de Intervención, por cuenta del CONCESIONARIO, y fijarán 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. Lo anterior se sujeta a la aprobación de nuevas intervenciones en los bienes concesionados por parte del Ministerio de Cultura, según lo establecido en la Ley 1185 de 2008 y su reglamentación.

OBLIGACIÓN DE MANTENIMIENTO DE LA CALIDAD: El CONCESIONARIO será responsable por la ejecución de las obras del Plan de Intervención con la debida calidad para garantizar la durabilidad y resistencia que se espera de tales obras, así como aquellas inversiones para la adecuada operación del Hotel. El CONCESIONARIO, por su propia iniciativa o por solicitud del INTERVENTOR, deberá, por su cuenta y riesgo, rectificar a satisfacción del INTERVENTOR y la CONCEDENTE los errores de construcción que hubiera cometido en 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 aplicabilidad 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 los desperfectos, vicios o errores no hubieren sido advertidos durante la ejecución de las obras, estos deberán ser corregidos en cualquier momento que se identifiquen, sin perjuicio de las sanciones a que hubiere lugar.

PARÁGRAFO: El Ministerio de Cultura podrá efectuar observaciones sobre el cumplimiento y calidad de las obras del plan especial de intervención, las cuales serán canalizadas a través de la GOBERNACION y con el apoyo del INTERVENTOR.

ADQUISICIÓN DE EQUIPOS, MATERIALES E INSUMOS REQUERIDOS PARA LA EJECUCIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE INTERVENCIÓN Y DEMÁS INVERSIONES: Además de ejecutar las obras del Plan de Inversiones 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 Especial de Intervención y demás Inversiones en estos aspectos. La adquisición e integración a la Concesión de equipos, materiales e insumos se debe llevar a cabo con estricta sujeción a las obligaciones y condiciones establecidas en este contrato y a los requerimientos operacionales y de categorización.

CRONOGRAMA DE LAS ACTIVIDADES DEL PLAN DE INVERSIONES: El avance, la ejecución y la terminación de las actividades del Plan Especial de Intervención y demás Inversiones se deben realizar con sujeción al plazo máximo para esta etapa. El incumplimiento de este plazo 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.

La terminación anticipada de las actividades propias de esta etapa le representa al CONCESIONARIO una disminución del 10% del valor de la contraprestación durante el lapso de tiempo entre la terminación anticipada y el cumplimiento del plazo máximo establecido para esta etapa. En el caso de haber sido seleccionada la alternativa de pago anticipado de la contraprestación acorde a la oferta presentada por el CONCESIONARIO y aceptada por la GOBERNACION, se considerará plenamente remunerado mediante la extensión en el plazo de ejecución del contrato de concesión en su etapa de explotación económica, en el mismo número de meses, sin lugar al pago de contraprestación adicional.

INFORMES: Durante la Etapa de Inversión, el CONCESIONARIO está obligado a presentar al INTERVENTOR y al CONCEDENTE el estado de avance y ejecución de las actividades del Plan de Inversión. Lo anterior no afecta las obligaciones del CONCESIONARIO derivadas de la aprobación del Plan Especial de Intervención. En cuanto a presentación de informes, serán trimestrales y deberán ser entregados dentro de los diez (10) Días siguientes al vencimiento de cada periodo trimestral.

El informe deberá contener el estado de avance de las actividades del Plan de Inversión y de las actividades de operación y explotación comercial, en el cual se incluirá, cuando menos, la siguiente información:

(i) Un cuadro de relación de actividades que contenga las obras de construcción, adecuación, restauración, rehabilitación o remodelación que se hubieren 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 y estableciendo aquellas que corresponden al plan especial de intervención y aquellas fuera de este.

(ii) Las características técnicas de cada una de las obras ejecutadas, indicando particularmente el tipo y cantidad de materiales utilizados, vida útil de la obra, y demás características técnicas que resulten relevantes en cada caso particular.

(iii) Las características técnicas que resulten relevantes de cada uno de los equipos, insumos, materiales y sistemas incorporados a la Concesión.

(iv) La relación de los estudios realizados por el CONCESIONARIO para adelantar las obras correspondientes, así como la relación de los ajustes que se llegaren a efectuar en los estudios y diseños presentados con anterioridad, de acuerdo a lo establecido en este contrato para la modificación del Plan

de Inversión, así como las acciones frente al Ministerio de Cultura, si a ello hubiere lugar, para la aprobación correspondiente.

(v) El registro de las actividades ejecutadas en cumplimiento de las disposiciones adoptadas por las autoridades ambientales y culturales competentes en las respectivas licencias, permisos y planes.

PERMISOS Y LICENCIAS: El CONCESIONARIO deberá contar con la totalidad de permisos y licencias necesarios para la adecuación y modificación de los bienes entregados en concesión requeridos por el Plan Especial de Intervención y otras estipulaciones aplicables impartidas por el Ministerio de Cultura y las entidades del orden nacional y distrital. Por lo tanto, el CONCESIONARIO mantendrá indemne a la CONCEDENTE por cualquier reclamación relacionada con permisos o licencias, y en cualquier caso el CONCESIONARIO responderá frente a terceros por el uso o falta de las mismas.

22.3 BENEFICIOS DE LA ETAPA DE INVERSION:

A partir del primer año, período en el cual inicia la obligación de pago de la contraprestación, y con base en la solicitud aceptada de deducción a que se refieren el literal f) del numeral 22 y el numeral 23 de la cláusula 19 de este contrato, se deducirá el valor de la solicitud sobre el valor de la contraprestación, deducción que podrá efectuarse de manera previa sobre los diseños y estimaciones y que permitirán ajustar el pago luego de las deducciones ante la certeza de estas, una vez hayan sido agotadas conforme a lo establecido en este contrato.

El valor aceptado de la inversión será acumulado en valores corrientes y empezará a deducirse de los pagos anuales de contraprestación a los que se obligó el concesionario de tal forma que no pagará el valor de la contraprestación dado el saldo a su favor de las Inversiones realizadas y/o aprobadas. El año en el que el saldo no cubra la totalidad del valor de la contraprestación, el concesionario deberá cancelar el excedente.

PARAGRAFO: El valor deducido será aprobado mediante acta y acorde a los lineamientos y condiciones de aprobación de las inversiones señaladas en este contrato.

CLÁUSULA 23.- ETAPA DE EXPLOTACION COMERCIAL

SUSCRIPCIÓN DEL ACTA DE INICIO: Se entenderá por etapa de explotación comercial el plazo comprendido entre la firma del Acta de Inicio de ejecución y la firma del Acta de Terminación. Para todos los efectos de este Contrato, se entenderá que el plazo de esta etapa equivale al plazo mismo de la concesión, sin afectar la ejecución y desarrollo satisfactorio de las demás etapas del Contrato.

ALCANCE: Es la etapa de ejecución contractual en la que el CONCESIONARIO debe ejecutar todas las actividades de administración y operación del HOTEL SAN JUAN, que resulten aplicables de conformidad con lo establecido en el presente Contrato.

En esta etapa el CONCESIONARIO deberá ejecutar todas las actividades de conservación de las Obras, para lo cual deberá cumplir con las especificaciones mínimas de mantenimiento previstas en este Contrato.

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 hasta la fecha en que se suscriba el Acta de Finalización de la Ejecución, sin que el plazo máximo pueda exceder el plazo máximo de concesión establecido.

INFORMES: Durante la Etapa de Explotación Comercial, el CONCESIONARIO está obligado a presentar al INTERVENTOR y a la CONCEDENTE el estado de la ejecución de la Concesión. Los informes de avance serán trimestrales salvo que, por la forma de ejecución de la Concesión y a elección de la CONCEDENTE, deban tener una periodicidad diferente.

Los informes deberán ser entregados dentro de los diez (10) Días siguientes al vencimiento de cada periodo trimestral contado desde la firma del acta de Inicio de la Etapa de Explotación Comercial. El informe deberá contener la información de evaluación y estado del cumplimiento de las obligaciones asociadas a las actividades de mantenimiento y a las actividades de operación y administración, en el cual se incluirá, cuando menos, la siguiente información:

(i) Las actividades desarrolladas por el CONCESIONARIO en relación con el cumplimiento de las obligaciones y las especificaciones asociadas a las actividades de conservación de la infraestructura, mantenimiento de equipos y mantenimiento y actualización de software.

(ii) Las actividades desarrolladas por el CONCESIONARIO en relación con el cumplimiento de las obligaciones y las especificaciones asociadas a las actividades de operación, administración y explotación comercial del Hotel.

(iii) Presentar un resumen operativo mensual con estadísticas comparadas.

CAPITULO VII.- CONDICIONES PARA LA INTERVENCIÓN DEL HOTEL SAN JUAN

CLÁUSULA 24.- ASPECTOS DE LA INTERVENCIÓN:

Las intervenciones que se pretendan realizar en el inmueble declarado, en los colindantes o en el área de influencia, se regirán por lo establecido en la Ley 1185 de 2008 numeral 2 del artículo 7 donde se establece lo enunciado en la definición de intervención del presente contrato, así como en los documentos emanados por el Ministerio de Cultura entre los cuales se encuentra la resolución 0180 de 2009 de aprobación de la entrega en concesión del Hotel SAN JUAN.

CLÁUSULA 25.- PERSONAL IDONEO PARA LA INTERVENCIÓN:

La intervención solo podrá realizarse bajo la supervisión de profesionales en la materia debidamente registrados o acreditados ante la respectiva autoridad y según las especificaciones aprobadas por el Ministerio de Cultura.

CLÁUSULA 26.- SOBRE LA COMPETENCIA DEL MINISTERIO DE CULTURA:

El Ministerio de cultura a través de la Dirección de patrimonio evaluará los proyectos de intervención en los Bienes de Interés Cultural del Ámbito Nacional y en sus áreas de influencia o predios colindantes. Por lo anterior, cualquier intervención que se pretenda realizar en los predios identificados con el folio de Matricula inmobiliaria N°080-34750, deberá ser remitido ante esta entidad para su evaluación y, si es el caso, su posterior autorización.

Lo anterior no limita las funciones, obligaciones o competencias del Ministerio de Cultura.

CAPITULO VIII.- ACTIVIDADES COMUNES A TODAS LAS ETAPAS DE EJECUCIÓN CONTRACTUAL

CLÁUSULA 27.- ASPECTOS AMBIENTALES Y CULTURALES:

Durante la ejecución del presente Contrato, el CONCESIONARIO deberá cumplir las normas legales vigentes y las que se expidan, que regulan la protección del medio ambiente y los recursos naturales, así como las que protegen el patrimonio cultural de la Nación.

En el caso en que para la ejecución del Plan de Inversiones, el CONCESIONARIO requiriera de la obtención de permisos o licencias de carácter ambiental y cultural, será de su entera responsabilidad la obtención de tales permisos y licencias, y el acatamiento de las obligaciones contenidas en éstos.

El cumplimiento de estas obligaciones por parte del CONCESIONARIO, no generará compensación ni indemnización alguna a cargo de la CONCEDENTE, ni será admitido como causal eximente del cumplimiento de cualquiera de las obligaciones que adquiere el CONCESIONARIO bajo este Contrato. La GOBERNACION prestará la colaboración que dentro de sus posibilidades facilite la obtención de dichos permisos frente a otras entidades estatales.

CLÁUSULA 28.- MATERIALES 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 de la CONCEDENTE, el INTERVENTOR y toda persona designada por ellos, deberán tener libre acceso a las obras y bienes que conforman las obras que se desarrollen en el área concesionada, y el CONCESIONARIO deberá proporcionar todas las facilidades y toda la ayuda que corresponda para hacer efectivo dicho derecho de inspección y vigilancia, previa notificación al CONCESIONARIO.

CLÁUSULA 29.- SEGURIDAD E HIGIENE INDUSTRIAL:

Será responsabilidad del CONCESIONARIO el diseño del programa de higiene y seguridad industrial que aplicará durante la ejecución del Contrato. El plazo máximo se vencerá a los diez (10) Días anteriores al vencimiento del cuarto mes contado a partir de la suscripción del Acta de Inicio de Ejecución, el CONCESIONARIO deberá presentar para información del INTERVENTOR, un programa con su manual

de seguridad e higiene industrial, incluyendo un manual de aplicación que contenga las normas particulares aplicables a cada actividad específica, así como las regulaciones establecidas para cada caso en la legislación colombiana. El manual deberá actualizarse de acuerdo con los requerimientos de la regulación aplicable. Correrá por cuenta y riesgo del CONCESIONARIO la implementación de dicho manual, cuyo cumplimiento será vigilado por el INTERVENTOR.

CLÁUSULA 30.- 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 observarse las disposiciones que reglamentan las diferentes profesiones.

Estarán 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 pasivo 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 durante la ejecución del Contrato.

El CONCESIONARIO deberá presentar cada tres (3) meses un certificado emitido por su revisor fiscal o por su representante legal, en los términos del parágrafo 1 del artículo 50 de la Ley 789 de 2002, modificado por el artículo 1 de la ley 828 de 2003, en que conste el cumplimiento de los pagos a que se refiere el inciso anterior.

El INTERVENTOR verificará el cumplimiento de tales obligaciones. El CONCESIONARIO deberá mantener permanentemente un Director de la Concesión debidamente facultado para representar al CONCESIONARIO en todos los aspectos atinentes a la ejecución de este Contrato.

CLÁUSULA 31.- RELACION LABORAL

Durante la ejecución del contrato de concesión se el concesionario sera el encargado y directo responsable de absolutamente todos los trabajadores que se empleen en las diferentes etapas del contrato de concesión. El concesionario respetara las normas del Código Sustantivo del Trabajo. Se aplicarán los artículos del mismo código relacionados con el Mantenimiento del contrato de trabajo de los trabajadores que directamente estén relacionados con el contrato de concesión a la fecha de entrega en concesión, así como la Responsabilidad de los patronos. No obstante, el CONCESIONARIO acepta con la firma de este contrato, que la totalidad de las erogaciones laborales correrán por su cuenta y riesgo a partir de la firma de este contrato.

CAPITULO IX.- GARANTÍAS Y SEGUROS

CLÁUSULA 32.- GARANTÍA ÚNICA DE CUMPLIMIENTO:

El CONCESIONARIO deberá constituir una Garantía Única de Cumplimiento que podrá consistir en una póliza de seguro o en una garantía bancaria que ampare las obligaciones a su cargo derivadas del presente Contrato, la cual deberá ser expedida por una Compañía de Seguros Aceptable o un Banco

Aceptable, o cualquiera de los mecanismos previstos en el decreto 4828 de 2008. En dicha Garantía Única deberán figurar como asegurados la CONCEDENTE y como tomador o garantizado el CONCESIONARIO. El plazo para la presentación de esta garantía será de (15) Días a partir de la suscripción del presente Contrato. La GOBERNACION dispondrá de diez (10) Días para objetarla o aprobarla.

En cumplimiento de lo previsto en el artículo 7°, de la Ley 1150 de 2007, y en el Decreto 4828 de 2008, de acuerdo con los cuales la garantía se ajustará a los límites, existencia y extensión del riesgo amparado, esta garantía será constituida para amparar los riesgos propios de cada una de las etapas de ejecución del Contrato, por los valores y vigencias que se indican a continuación y deberá contener todos y cada uno de los siguientes amparos:

AMPARO DE CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO

Este amparo deberá constituirse a favor de la GOBERNACION, con el objeto de garantizar el pago de los perjuicios derivados del incumplimiento general del Contrato, en razón de su celebración, ejecución o liquidación, el pago de la CLAUSULA penal y las demás sanciones que se impongan al CONCESIONARIO incluidas en el contrato, por el valor asegurado acorde a cada etapa. Sin embargo, el valor asegurado deberá actualizarse anualmente con el IPC.

No obstante lo contenido en el numeral 40 de la cláusula 15 del Contrato, el incumplimiento del pago a la banca de inversión CIP LTDA por parte del CONCESIONARIO, no será causal para hacer efectiva la póliza de cumplimiento.

PARA LA ETAPA PREVIA

La Garantía Única incluirá un amparo para garantizar el pago de los perjuicios derivados del incumplimiento de las obligaciones del CONCESIONARIO ya sea en razón de su celebración, ejecución o liquidación, incluyendo el pago de la pena pecuniaria y demás sanciones que se impongan al CONCESIONARIO, durante la Etapa Previa. Este amparo se extenderá por el término estimado de la Etapa Previa, es decir seis (6) meses, y seis (6) meses más. En todo caso, el CONCESIONARIO se obliga a prorrogar la vigencia de este amparo, dentro de los quince (15) Días anteriores a su vencimiento, en caso que se amplíe el término de ejecución de la Etapa Previa, de acuerdo a lo establecido en el presente Contrato.

El valor asegurado de este amparo en esta será el equivalente a valor de la contraprestación anual ofrecida, en cumplimiento de lo dispuesto en el Artículo 9 del decreto 4828 de 2008.

El valor asegurado deberá actualizarse anualmente con el IPC, durante la vigencia de la Etapa Previa y hasta su culminación, con la suscripción del Acta de Inicio de la etapa de Inversión.

DURANTE LA ETAPA DE INVERSIÓN Y/O EXPLOTACIÓN COMERCIAL

El CONCESIONARIO deberá obtener el ajuste y la prórroga de la Garantía Única de Cumplimiento o la obtención de una nueva dentro de los quince (15) Días anteriores a la suscripción del Acta de Finalización de la Etapa Previa, de tal forma que incluya un amparo que garantice el pago de los perjuicios derivados del incumplimiento de las obligaciones del CONCESIONARIO contenidas en la etapa

de inversión y/o explotación, incluyendo el pago de la penal pecuniaria y demás sanciones que se impongan al CONCESIONARIO, respecto las actividades de la etapa de explotación comercial.

Este amparo iniciará su vigencia con la suscripción del Acta de Finalización de la etapa previa, y culminará con la suscripción del acta de liquidación del contrato de concesión, con las prórrogas que sean aplicables para esta etapa.

El valor asegurado de este amparo será del valor de la contraprestación anual ofrecida conforme lo establece el Artículo 9 del decreto 4828 de 2008.

En todo caso el valor asegurado no podrá ser inferior al valor de la CLAUSULA penal a que se refiere la Cláusula 42 de este Contrato, aplicable una vez se inicie la etapa de inversión y/o explotación comercial.

El valor asegurado deberá actualizarse anualmente con el IPC del mes inmediatamente anterior, durante la vigencia contractual de esta etapa.

AMPARO DE PAGO DE SALARIOS, PRESTACIONES SOCIALES E INDEMNIZACIONES AL PERSONAL, ORIGINADOS DURANTE LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO

PARA LA ETAPA PREVIA

La Garantía Única incluirá un amparo para garantizar el pago de salarios, prestaciones sociales e indemnizaciones del personal que el CONCESIONARIO haya de utilizar para la ejecución del Contrato, el cual incluirá los trabajadores del CONCESIONARIO, o de sus agentes, contratistas o subcontratistas que intervengan en el desarrollo y cumplimiento del Contrato de Concesión. Este amparo se extenderá por el término estimado de la Etapa Previa, es decir seis (6) meses, y tres (3) años más. En todo caso, el CONCESIONARIO se obliga a prorrogar la vigencia de este amparo, dentro de los quince (15) Días anteriores a su vencimiento, en caso que se amplíe el término de ejecución de la Etapa Previa, de acuerdo a lo establecido en el presente Contrato.

El valor asegurado de este amparo será el equivalente al cinco por ciento (5%) del valor de la contraprestación anual ofrecida, conforme lo establece el Artículo 9 del decreto 4828 de 2008.

El valor asegurado deberá actualizarse anualmente con el IPC, durante la vigencia de la Etapa Previa y hasta su culminación, con la suscripción del Acta de Inicio de la etapa de Inversión.

DURANTE LA ETAPA DE INVERSIÓN Y/O EXPLOTACIÓN COMERCIAL

El CONCESIONARIO deberá obtener el ajuste y la prórroga de la Garantía Única de Cumplimiento o la obtención de una nueva dentro de los quince (15) Días anteriores a la suscripción del Acta de Finalización de la Etapa Previa, de tal forma que incluya un amparo que garantice pago de de salarios, prestaciones sociales e indemnizaciones del personal que el CONCESIONARIO haya de utilizar para la ejecución del Contrato, el cual incluirá los trabajadores del CONCESIONARIO, o de sus agentes, contratistas o subcontratistas que intervengan en el desarrollo y cumplimiento del Contrato de Concesión y derivadas de las obligaciones contenidas en la etapa de inversión y/o explotación comercial.

Este amparo iniciará su vigencia con la suscripción del Acta de Finalización de la etapa previa, y culminará tres (3) años posteriores a la suscripción del acta de liquidación del contrato de concesión, con las prórrogas que sean aplicables para esta etapa.

El valor asegurado del amparo de salarios para esta etapa, será equivalente al cinco (5%) de la contraprestación anual ofrecida, conforme lo establece el Artículo 9 del decreto 4828 de 2008.

El valor asegurado deberá actualizarse anualmente con el IPC del mes inmediatamente anterior, durante la vigencia contractual de esta etapa.

CONDICIONES PARA LA DIVISIBILIDAD DE LA GARANTÍA:

De conformidad con lo establecido en el decreto 4828 de 2008, en caso de que el garante que haya expedido la garantía para la etapa previa decida no otorgar la cobertura para cumplimiento y salarios para la etapa de inversión y/o explotación, éste deberá dar aviso escrito al CONCEDENTE con un plazo no inferior a seis (6) meses previos a la finalización de la garantía informando tal situación. En tal caso, el CONCESIONARIO continúa obligado a la constitución de una nueva garantía para la etapa de inversión y/o explotación comercial con otro garante. Sin embargo, si no llegase a constituir dicha garantía, el contrato de concesión se terminará anticipadamente, caso en el cual, no se aplicará ni la figura de la caducidad ni cualquier otro tipo de sanción, ni para el CONCESIONARIO, ni para su garante. Con la terminación anticipada del contrato de concesión, se procederá al trámite de liquidación del mismo.

Ante la imposibilidad de constituir una garantía para toda la vigencia de la etapa de inversión y/o explotación, el CONCESIONARIO, con fundamento en el artículo 9 del Decreto 4828 de 2009, podrá constituir una garantía por periodos anuales de tal manera, que los riesgos propios de esta etapa estén cubiertos hasta la finalización del contrato y seis (6) meses más, para el amparo de cumplimiento y tres (3) años para el amparo de salarios y prestaciones sociales, en cumplimiento de lo consignado en el Artículo 11 de la Ley 1150 de 2007. En todo caso, el CONCESIONARIO se obliga a prorrogar la vigencia de la garantía, dentro de los quince (15) Días anteriores a su vencimiento, para completar la totalidad de la vigencia, e incluyendo las prórrogas provenientes de la ampliación del término de ejecución de la etapa de inversión y/o de Explotación comercial. En caso de que el garante que haya expedido la póliza para la vigencia anual de la etapa de inversión y/o explotación decida no ampliar la vigencia para el periodo inmediatamente posterior, deberá dar aviso escrito al CONCEDENTE con un plazo no inferior a seis (6) meses previos a la finalización de la garantía anual informando tal situación. En tal caso, el concesionario continúa obligado a la constitución de una nueva garantía para la siguiente anualidad. Sin embargo, si no llegase a constituir dicha garantía en el término previsto, el contrato de concesión se terminará anticipadamente, caso en el cual, no se aplicará ni la figura de la caducidad ni cualquier otro tipo de sanción, ni para el CONCESIONARIO, ni para su garante. Con la terminación anticipada del contrato de concesión, se procederá al trámite de liquidación del mismo.

AMPARO DE ESTABILIDAD Y CALIDAD DE LAS OBRAS

El CONCESIONARIO deberá constituir durante la etapa de inversión y/o explotación comercial, una garantía de estabilidad y calidad de las obras ejecutadas en la citada etapa a favor de la GOBERNACION, por un valor equivalente al VEINTE por ciento (20%) del Valor total de las obras ejecutadas. Este amparo deberá tener una vigencia de mínima de cinco (5) años contados a partir de la

fecha efectiva de terminación de las obras ejecutadas en desarrollo del contrato acorde a lo establecido en el numeral 7.6 de la cláusula 7 "Suficiencia de la garantía" del Decreto 4828 de 2008.

El objeto de este amparo es el cubrimiento de la responsabilidad del CONCESIONARIO por los daños y/o deterioro que presente en la infraestructura hotelera durante la vigencia de este amparo.

El CONCESIONARIO -y/o la aseguradora, según sea el caso, sólo se eximirán de las obligaciones cubiertas por el amparo de estabilidad y calidad de las obras cuando demuestren alguna de las circunstancias siguientes:

- Que la causa de los daños son situaciones sobrevinientes, imprevistas e imprevisibles que escaparon al control del CONCESIONARIO y que no tienen ninguna relación u origen total o parcial en las Obras de readecuación, mantenimiento y/o Rehabilitación, por el CONCESIONARIO, ni en cualquier otra actividad ejecutada por el CONCESIONARIO
- Que los daños de las Obras de recuperación, mantenimiento, mejoramiento y Rehabilitación se deben a intervenciones por parte de la GOBERNACION.
- Que los daños de las Obras provienen de la falta de mantenimiento que no estuviera a cargo del concesionario.

El amparo de estabilidad y calidad de las obras no se incluirá en la Garantía Única de Cumplimiento desde su presentación, dentro de los quince (15) Días siguientes a la suscripción del Contrato. La Garantía Única de Cumplimiento deberá ser ajustada por el CONCESIONARIO para incluir el amparo de estabilidad y calidad de las obras, antes de la realización del acta de entrega de obras en desarrollo de la etapa de inversión y/o explotación.

Si el CONCESIONARIO no constituye este amparo en los términos señalados en el presente numeral, se entenderá que ha incumplido el Contrato.

Este amparo aplicará aún en el caso de terminación anticipada.

AMPARO DE CORRECTO FUNCIONAMIENTO DE LOS BIENES Y EQUIPOS SUMINISTRADOS

El CONCESIONARIO deberá constituir durante la etapa de inversión y/o explotación comercial, una garantía de correcto funcionamiento de los bienes y equipos suministrados, en la citada etapa a favor de la GOBERNACION, por un valor equivalente al cinco por ciento (5%) del Valor total de las obras ejecutadas. Este amparo deberá tener una vigencia de mínima de un (1) año contados a partir de la fecha efectiva de terminación de las obras ejecutadas en desarrollo del contrato acorde a lo establecido en el numeral 7.7 de la cláusula 7 "Suficiencia de la garantía" del Decreto 4828 de 2008.

El objeto de este amparo es el cubrimiento de la responsabilidad del CONCESIONARIO por los daños y/o deterioro de los bienes y equipos suministrados durante la vigencia de este amparo.

El CONCESIONARIO -y/o la aseguradora, según sea el caso, sólo se eximirán de las obligaciones cubiertas por el amparo de correcto funcionamiento de los bienes y equipos suministrados cuando demuestren alguna de las circunstancias siguientes:

- Que la causa de los daños son situaciones sobrevinientes, imprevistas e imprevisibles que escaparon al control del CONCESIONARIO y que no tienen ninguna relación u origen con la calidad y buen uso de los bienes y equipos suministrados e instalados por el CONCESIONARIO, ni en cualquier otra actividad ejecutada por el CONCESIONARIO.
- Que los daños de los bienes y equipos suministrados se deben a inadecuado uso por parte de la GOBERNACION, o a las deficiencias en el mantenimiento de los mismos acorde a las especificaciones y requerimientos del fabricante.

El amparo del correcto funcionamiento de los bienes y equipos suministrados no se incluirá en la Garantía Única de Cumplimiento desde su presentación, dentro de los quince (15) Días siguientes a la suscripción del Contrato. La Garantía Única de Cumplimiento deberá ser ajustada por el CONCESIONARIO para incluir el amparo de correcto funcionamiento de los bienes y equipos suministrados, antes de la realización del acta de entrega de obras en desarrollo de la etapa de inversión y/o explotación.

Si el CONCESIONARIO no constituye este amparo en los términos señalados en el presente numeral, se entenderá que ha incumplido el Contrato.

Este amparo aplicará aún en el caso de terminación anticipada.

SEGURO DE RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRA CONTRACTUAL

El CONCESIONARIO deberá mantener indemne a la GOBERNACION frente a las reclamaciones o demandas de cualquier naturaleza derivadas de daños y/o perjuicios causados a propiedades o a la vida o integridad personal de terceros, o de la GOBERNACION, incluyendo las de cualquiera de los empleados, agentes o subcontratistas de la GOBERNACION, que surjan como consecuencia directa o indirecta de actos, hechos u omisiones del CONCESIONARIO y los de sus dependientes, agentes, contratistas o subcontratistas, en la ejecución del Contrato. Para tal fin, el CONCESIONARIO deberá de manera adicional a la Garantía Única de Cumplimiento, y en póliza anexa, constituir un seguro de responsabilidad civil extracontractual para responder y mantener indemne por cualquier concepto a la GOBERNACION. Este seguro deberá estar vigente incluir el amparo de responsabilidad civil patronal, y el amparo de contratistas y subcontratistas. El deducible máximo permitido será equivalente al 10% del valor de la pérdida, el cual será asumido en su totalidad por parte del CONCESIONARIO.

Este seguro se podrá emitir por un plazo inicial de un (1) año y prorrogarlo o constituir uno nuevo, por períodos sucesivos de un (1) año. Esta prórroga o el nuevo contrato de seguro deberá hacerse con una anticipación no menor a los treinta (30) Días anteriores a la fecha establecida para la expiración del seguro. La no renovación de este seguro será considerada incumplimiento del Contrato sin perjuicio de la aplicación de la sanción a que hubiere lugar de conformidad con lo establecido en el Capítulo X.

Este seguro deberá estar vigente durante todo el plazo de ejecución del Contrato más cuatro (4) meses y tendrá un valor asegurado de DOS MIL MILLONES DE PESOS (\$2.000'000.000), valor que se ajustará cada año con la variación del IPC.

CLÁUSULA 33.- SEGURO CONTRA TODO RIESGO (AMPARO POR FUERZA MAYOR O CASO FORTUITO)

De manera adicional a la Garantía Única de Cumplimiento, como amparo autónomo y en póliza anexa, el CONCESIONARIO podrá constituir una garantía para proteger las obras de cualquier evento generado como consecuencia de la ocurrencia de un evento de fuerza mayor o caso fortuito, de conformidad con lo establecido en el presente Contrato.

El CONCESIONARIO podrá constituir esta póliza por un plazo inicial de un (1) año y prorrogarla o adquirir una nueva por periodos sucesivos de un (1) año de tal forma que las obras estén cubiertas durante la vigencia del presente Contrato. Esta prórroga deberá hacerse con una anticipación no menor a los treinta (30) Días anteriores a la fecha establecida para la expiración del amparo.

En el caso que el CONCESIONARIO no obtenga el seguro a que se refiere el presente numeral deberá asumir –a su costa- todos los gastos y expensas necesarios para reparar, reconstruir o reponer las obras, bienes o equipos afectados por los riesgos que ha debido asegurar, en los términos de este contrato.

CLÁUSULA 34.- CARACTERÍSTICAS DE LAS GARANTÍAS, MODIFICACIÓN Y VIGENCIA DE LAS MISMAS

Las garantías podrán consistir en pólizas de seguros expedidas por una Compañía de Seguros legalmente autorizada para funcionar en Colombia o garantías bancarias.

El CONCESIONARIO deberá reponer el valor asegurado de los amparos cuando el valor de los mismos se vea afectado por siniestros. Dicha reposición deberá hacerse dentro de los quince (15) Días siguientes a la utilización del valor inicial asegurado en virtud de la ocurrencia de un siniestro. En el evento en que se deba hacer efectiva cualquiera de las garantías y seguros, el valor del deducible estará a cargo del CONCESIONARIO.

El CONCESIONARIO deberá mantener las garantías en plena vigencia y validez por los términos expresados en este Contrato y deberá pagar las primas y cualesquiera otras expensas necesarias para constituir las, mantenerlas, prorrogarlas o adicionarlas. En todo caso, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 25, numeral 19, de la ley 80 de 1993, la Garantía Única de Cumplimiento no expirará por falta de pago de la prima o por revocatoria unilateral. Si el CONCESIONARIO no mantiene las garantías en los términos previstos en la presente CLÁUSULA, se hará acreedor a las multas y/o sanciones establecidas en el Capítulo X.

En cualquier caso de modificación de este Contrato, el CONCESIONARIO se obliga a obtener una certificación de la compañía aseguradora en la que conste que dicha compañía conoce la modificación y la variación del estado del riesgo que la misma suponga, si ese es el caso. Ello sin perjuicio de que —en todo caso— por tratarse de un contrato estatal, las obligaciones adquiridas por el CONCESIONARIO en el presente Contrato deberán permanecer aseguradas hasta la expiración de la vigencia de la garantía, o la liquidación del Contrato y la prolongación de sus efectos.

CLÁUSULA 35.- ALTERNATIVAS DE VIGENCIA DE LAS GARANTÍAS:

Sin perjuicio de la obligación que le asiste al CONCESIONARIO de mantener vigente durante todo el término del Contrato la Garantía Única de Cumplimiento que cumpla con la totalidad de las condiciones, amparos y coberturas referidas en las cláusulas anteriores del presente Contrato, el CONCESIONARIO podrá aportar pólizas o garantías bancarias de cumplimiento y responsabilidad civil con vigencias inferiores al término total del Contrato o de sus etapas, siempre que mediante sus vigencias sucesivas se cubra la totalidad del Contrato. Para acceder a esta prerrogativa, deberán observarse las siguientes condiciones, conforme a lo establecido en el decreto 4828 de 2008 de acuerdo con los cuales la garantía "deberá tener por lo menos la misma vigencia del plazo establecido en el contrato para la ejecución de la etapa correspondiente":

(i) Cuando las pólizas aportadas tengan una vigencia inferior a la duración del Contrato o de sus respectivas etapas, el CONCESIONARIO deberá contemplar las siguientes condiciones para la constitución de los amparos:

(1) El amparo de cumplimiento tendrá una vigencia inicial, para la Etapa de Inversión y/o explotación comercial, de mínimo un año (1) y el CONCESIONARIO se obliga a prorrogar dicha vigencia, por el tiempo necesario para mantener la cobertura dentro de los treinta (30) Días anteriores a su vencimiento. La prórroga del amparo será una obligación contractual que deberá tenerse vigente por durante toda la vigencia del Contrato, incluyendo la reversión.

(2) El amparo de pago de salarios, prestaciones sociales e indemnizaciones Laborales tendrá, para las Etapas Previa y de Inversión y/o explotación comercial, tendrá una vigencia inicial de mínimo un (1) año y el CONCESIONARIO se obliga a prorrogar dicha vigencia el tiempo necesario para mantener la cobertura plena durante la duración del contrato, dentro de los treinta (30) Días anteriores a su vencimiento. La prórroga del amparo será una obligación contractual por el plazo de ejecución del contrato y tres (3) años más, incluyendo el plazo de reversión del mismo.

(ii) Cuando las pólizas aportadas tengan una vigencia inferior a la duración del Contrato, las renovaciones respectivas deberán ser sometidas a la consideración y aprobación de la CONCEDENTE con un término de antelación de quince (15) días a la fecha del vencimiento de su vigencia.

(iii) Si con la antelación mencionada en el numeral anterior, el CONCESIONARIO no constituye los amparos en las condiciones antes señaladas, de acuerdo con lo establecido en el artículo tercero del Decreto 4828 de 2008, el CONCESIONARIO podrá otorgar como mecanismo de cobertura de riesgos una fiducia mercantil, una garantía bancaria a primer requerimiento, el endoso de títulos valores en garantía o depósito de dinero en garantía.

(iv) Dichas garantías cumplirán con todas las condiciones y requisitos que se exigen en el presente Contrato para tales documentos e iniciarán su vigencia el día corriente siguiente a aquel en el cual expire la vigencia de las pólizas que se renuevan, prorrogan, o reemplazan, sin solución de continuidad.

(v) Si con la antelación requerida el CONCESIONARIO remitiera a la CONCEDENTE y al INTERVENTOR las nuevas pólizas, la CONCEDENTE y el INTERVENTOR las evaluarán e impartirán su

aprobación dentro de los quince (15) días calendario siguiente a la fecha en la que le hubieran sido entregadas. Si transcurrido dicho término la CONCEDENTE no se pronuncia sobre las condiciones de las pólizas, el CONCESIONARIO deberá solicitar la aprobación expresa y escrita a la CONCEDENTE.

(vi) Si en su examen la CONCEDENTE o el INTERVENTOR encuentran que las pólizas deben ser complementadas, modificadas o corregidas, lo comunicará así al CONCESIONARIO, dentro del plazo previsto en el numeral anterior para la aprobación de las pólizas, concediendo un término no superior a quince (15) días calendario, contados a partir de la recepción de la solicitud efectuada por la CONCEDENTE o el INTERVENTOR, para que se alleguen las pólizas corregidas conforme a las observaciones formuladas.

CLÁUSULA 36.- 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 conforman el HOTEL SAN JUAN

CLÁUSULA 37.- 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. El CONCESIONARIO asegurará dichas obras, bienes o equipos contra todo riesgo. Sin embargo, los riesgos que asumen la CONCEDENTE de acuerdo con esta Cláusula podrán excluirse de los seguros correspondientes, a opción del CONCESIONARIO.

37.1 RESPONSABILIDAD POR INEXISTENCIA DE SEGUROS: En el caso que el CONCESIONARIO no cumpla con la obligación a que se refiere el inciso anterior, deberá asumir a su costa todos los gastos y expensas necesarios para reparar, reconstruir o reponer las obras, bienes o equipos afectados por los riesgos que ha debido asegurar, excepto en el caso que se trate de los riesgos a que se refiere el numeral siguiente, los cuales tendrán el tratamiento que en dicho numeral se prevé.

37.2 RIESGOS ASUMIDOS POR LA CONCEDENTE:

Los gastos, 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 que adelante se señala y siempre que:

(i) se trate de bienes, obras o 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 listan de manera taxativa en este numeral, serán reembolsados por la CONCEDENTE al CONCESIONARIO, en los términos del numeral siguiente. Dentro de los riesgos a cargo de la 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. La 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 conduzca a que dichos eventos se produzcan o se agraven.

37.3 REPARACIONES NECESARIAS POR RAZONES 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, la 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 de la CONCEDENTE, en los términos de esta Cláusula y el CONCESIONARIO haya dado aviso a la 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 cesen dichas causas, en actas suscritas por el INTERVENTOR y el CONCESIONARIO, que se someterán a la aprobación de la CONCEDENTE.

Si es procedente el reembolso por parte de la CONCEDENTE, el valor de dichos costos será acordado por las partes. Determinado el valor de tales reparaciones y/o reconstrucciones, la CONCEDENTE pagará al CONCESIONARIO el valor correspondiente.

La CONCEDENTE podrá optar, a su entera discreción, por usar para los fines del reembolso, los recursos con que cuente como resultado de la contraprestación establecida en este contrato o podrá decidir que el reembolso se efectúe mediante la reducción de los valores futuros que deba pagar el CONCESIONARIO por la misma Contraprestación.

37.4 SEGUROS TOMADOS POR LA CONCEDENTE: En el caso en que en el mercado llegaren 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 del numeral 34.3 de esta misma Cláusula, la CONCEDENTE podrán tomar, a su elección, dichas pólizas. En este caso, las obligaciones de reembolso de la CONCEDENTE frente al CONCESIONARIO previstas en el numeral anterior podrán cubrirse, total o parcialmente, a través del cubrimiento otorgado por las pólizas tomadas por la CONCEDENTE.

CAPITULO X.- RÉGIMEN SANCIONATORIO

CLÁUSULA 38.- MULTAS AL CONCESIONARIO

El CONCEDENTE podrá imponer multas al CONCESIONARIO por el incumplimiento no grave, por el cumplimiento tardío o defectuoso de las obligaciones asumidas por EL CONCESIONARIO, en razón de la celebración del presente contrato, según lo pactado en el mismo.

Las multas se causarán a partir de la fecha prevista para el cumplimiento de la obligación y hasta tanto cese el respectivo incumplimiento.

PARÁGRAFO. La imposición de multas por parte de LA GOBERNACION se hará sin perjuicio de las sanciones que puedan imponerle al CONCESIONARIO otras entidades estatales con competencia para ello, según sea el caso.

CLÁUSULA 39.- PROCEDIMIENTO PARA LA IMPOSICIÓN DE MULTAS

La imposición de multas se someterá al procedimiento que se establece a continuación:

- a) El INTERVENTOR del Contrato según sea el caso, enviará a LA CONCEDENTE un informe escrito sobre los hechos que puedan constituir fundamento para la aplicación de una multa.
- b) Una vez recibido el informe, se estudiará si tales hechos constituyen incumplimiento de las obligaciones de EL CONCESIONARIO, que ameriten la aplicación de las multas pactadas. Para tal efecto, LA GOBERNACION citará al CONCESIONARIO con el fin de solicitarle las explicaciones del caso y determinar su grado de responsabilidad.
- c) Si LA CONCEDENTE considera que el incumplimiento amerita la multa, determinará su monto y una vez se encuentre en firme el acto administrativo que declare el incumplimiento e imponga la multa procederá a hacer efectiva la misma.

CLÁUSULA 40.- CAUSALES DE INCUMPLIMIENTO Y MONTO DE LAS MULTAS

Si durante la ejecución del Contrato se generaran incumplimientos del CONCESIONARIO, la CONCEDENTE podrá imponer las multas que se listan a continuación, por las causales expresamente señaladas en esta cláusula y de acuerdo con el procedimiento aquí previsto.

Las multas a las que se refiere la presente cláusula son apremios al CONCESIONARIO para el cumplimiento de sus obligaciones y, por lo tanto no tienen el carácter de estimación anticipada de perjuicios, de manera que pueden acumularse con cualquier forma de indemnización, en los términos previstos en el artículo 1600 del Código Civil.

El pago o la deducción de dichas multas no exonerará al CONCESIONARIO de su obligación de terminar o ejecutar las Obras ni de efectuar adecuadamente la Operación y Explotación Comercial de la infraestructura concesionada, ni de realizar las labores de Mantenimiento, ni de las demás responsabilidades y obligaciones que emanen de este Contrato.

La GOBERNACION podrá imponer las siguientes multas:

- Por no mantener en vigor, renovar, prorrogar o adicionar las garantías, en los plazos y por los montos establecidos en el CAPITULO IX.- de este Contrato, se causará una multa equivalente a tres (3) salarios mínimos mensuales legales vigentes (SMMLV) por cada día calendario transcurrido a partir de la fecha prevista para el cumplimiento de esta obligación, previo requerimiento del INTERVENTOR, salvo lo establecido en la CLÁUSULA 35.-de este contrato. Si pasaren más de treinta (30) Días Calendario sin que EL CONCESIONARIO haya cumplido con sus obligaciones, se constituirá en falta grave y LA GOBERNACION podrá declarar la caducidad del Contrato de conformidad con la CLÁUSULA 53.- , salvo en el evento previsto en

la CLÁUSULA 35.-, caso en el cual no procederá ni la imposición de multas ni la declaratoria de caducidad.

- Por el incumplimiento de los plazos máximos establecidos para cada una de las etapas establecidas en el CAPITULO VI.-de este contrato, se causará una multa equivalente a cuatro (4) salarios mínimos mensuales legales vigentes (SMMLV) por cada día calendario transcurrido a partir de la fecha máxima de finalización de cada etapa. Si pasaren más de seis (6) meses Calendario sin que EL CONCESIONARIO haya cumplido con sus obligaciones referentes a cada etapa, se constituirá en falta grave y LA GOBERNACION podrá declarar la caducidad del Contrato de conformidad con la CLÁUSULA 53.-.
- Por el incumplimiento o demora en la presentación de la información a la que hace referencia los numerales 6, 7, 8, 11, 19, 20, 28 y 32 de la CLAUSULA 15 - OBLIGACIONES GENERALES DEL CONCESIONARIO de la minuta del contrato de concesión, se podrá imponer una multa equivalente a dos (2) salarios mínimos legales mensuales vigentes (SMMLV) por cada Día Calendario transcurrido a partir de la fecha prevista para el cumplimiento de esta obligación. Si pasaren más de sesenta (60) Días Calendario, sin que el CONCESIONARIO haya cumplido con esta obligación, LA GOBERNACION podrá declarar la caducidad del contrato.
- Por el incumplimiento de EL CONCESIONARIO de sus obligaciones frente al Sistema de Seguridad Social Integral, parafiscales (Cajas de Compensación Familiar, Sena e ICBF), LA GOBERNACION impondrá multas sucesivas de medio salario mínimo mensual legal vigente hasta tanto se dé el cumplimiento, previa verificación de la mora mediante liquidación efectuada por la entidad administradora.
- Si el CONCESIONARIO incumpliere alguna de las obligaciones contenidas en el Contrato de Concesión, que no se encuentra incluida en las demás multas a que hace referencia la presente cláusula, la GOBERNACION podrá imponer una multa diaria de diez (10) salarios mínimos legales mensuales vigentes (SMMLV). Estas multas se causarán hasta cuando el CONCESIONARIO demuestre que ha corregido el incumplimiento respectivo a satisfacción del INTERVENTOR.

PARÁGRAFO: La imposición de multas por parte de LA GOBERNACION por cada uno de los incumplimientos tardíos o defectuosos, no podrá sobrepasar el monto equivalente al tres por ciento (3%) del valor estimado del contrato.

En todo caso y cuando así lo considere LA GOBERNACION, ésta podrá declarar la caducidad del presente contrato.

CLÁUSULA 41.- PAGO DE LA MULTA

Una vez agotado el trámite previsto en la CLÁUSULA 39.- y comunicada la imposición de la multa, EL CONCESIONARIO pagará a LA GOBERNACION su valor dentro del plazo que señale la entidad CONCEDENTE, el cual no será mayor a cuarenta y cinco (45) días calendario y en la cuenta que en la imposición de la multa sea señalada por esta. Si así no ocurriere, LA GOBERNACION cobrará intereses moratorios a la tasa máxima permitida por la ley. Si dentro del término establecido anteriormente EL CONCESIONARIO no ha hecho efectivo el pago correspondiente, LA GOBERNACION podrá solicitar el pago de la compañía de seguros haciendo efectiva la póliza de cumplimiento del contrato, sin perjuicio de que haga el cobro por la vía judicial.

PARÁGRAFO 1. El pago o deducción del valor de las multas, no exonera a las partes del cumplimiento de las obligaciones pendientes, de conformidad con el presente contrato.

PARÁGRAFO 2. Si la situación de incumplimiento es reiterada, será considerada como un incumplimiento grave del contrato de Concesión y LA CONCEDENTE podrá declarar la caducidad del contrato dándolo por terminado en forma anticipada, sin perjuicio de las demás sanciones que las entidades de vigilancia y control o quienes hagan sus veces impongan al CONCESIONARIO.

CLÁUSULA 42.- PENAL PECUNIARIA

En caso de declaratoria de caducidad, las partes acuerdan como indemnización a favor de la GOBERNACION, la suma equivalente a doce (12) meses de la contraprestación establecida en la CLÁUSULA 11.- PARÁGRAFO 2 de este contrato, debidamente actualizada a la fecha de la declaratoria de caducidad. En caso de haber seleccionado la cancelación anticipada, se aplicará la fórmula de liquidación por terminación anticipada descontando el valor de los doce (12) meses aquí establecidos. El plazo máximo para la cancelación de dicha suma será de 60 días, tiempo a partir del cual se cobrarán los intereses moratorios.

En todo caso, LA GOBERNACION está facultada para exigir el cumplimiento de la obligación o hacer efectiva dicha cláusula penal pecuniaria, en los términos del artículo 1592 y siguientes del Código Civil.

CAPITULO XI.- SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS

CLÁUSULA 43.- ARREGLO DIRECTO:

Sin perjuicio de la aplicación de las cláusulas excepcionales consagradas en la ley 80 de 1993, cualquier diferencia relacionada con los aspectos técnicos y financieros del presente Contrato, serán resueltos a través del mecanismo de la amigable composición, de acuerdo con los procedimientos establecidos en la ley 446 de 1998, el Decreto 1818 de 1998, o las normas que los reemplacen, modifiquen o adicione y con el que se expondrá a continuación.

La 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 llevara 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.

En la reunión de arreglo directo tanto la 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 la CONCEDENTE y el CONCESIONARIO. Si por el contrario, no se llegare a un acuerdo, se procederá a resolver la controversia a través de un tribunal de arbitramento en los términos de la siguiente cláusula.

CLÁUSULA 44.- ARBITRAMENTO:

Sin perjuicio de la aplicación de las cláusulas excepcionales consagradas en la ley 80 de 1993, toda diferencia que no sea posible solucionar amigablemente, será dirimida por un tribunal de arbitramento de conformidad con las reglas que adelante se establecen:

(i) El tribunal de arbitramento será designado de común acuerdo entre las partes y, en caso que no se logre acuerdo dentro de quince (15) días calendario siguientes a la notificación que le dirija una parte a la otra, la designación total será efectuada por la Cámara de Comercio de Bogotá, mediante sorteo entre los árbitros inscritos en las listas que lleva el Centro de Arbitraje y Conciliación Mercantiles de dicha Cámara;

(ii) El tribunal así constituido se sujetará a lo dispuesto en el decreto 1818 de 1998 y todas las disposiciones y reglamentaciones que los complementen, modifiquen o sustituyan;

(iii) El tribunal estará integrado por tres (3) árbitros, quienes serán ciudadanos colombianos y abogados en ejercicio;

(iv) La organización interna del tribunal se sujetará a las reglas previstas para el efecto por el Centro de Arbitraje y Conciliación Mercantiles de la Cámara de Comercio de Bogotá;

(v) El tribunal decidirá en derecho; y

(vi) El tribunal funcionará en el Centro de Arbitraje y Conciliación Mercantiles de la Cámara de Comercio de Bogotá.

CLÁUSULA 45.- 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.

CAPITULO XII.- REVERSIÓN Y RESTITUCIÓN DE LAS OBRAS

CLÁUSULA 46.- CLÁUSULA REVERSIÓN Y RESTITUCIÓN:

Una vez finalizado el término de ejecución de la Concesión de acuerdo con lo dispuesto por la CLÁUSULA 7.- nace para el CONCESIONARIO la obligación de proceder con la reversión y restitución de los bienes objeto de concesión, así como aquellos necesarios para la adecuada explotación del establecimiento de comercio. Lo anterior incluye no solo los bienes que los conformaban al momento de la entrega por parte de la CONCEDENTE, sino todas la Obras y todos aquellos bienes muebles e inmuebles incorporados a la Concesión por el CONCESIONARIO y que el CONCESIONARIO tenga afectos a la operación, mantenimiento, explotación comercial y administración del HOTEL SAN JUAN.

La reversión se efectuará de la siguiente manera: De manera conjunta LA GOBERNACION y/o EL INTERVENTOR y EL CONCESIONARIO efectuarán un inventario detallado de la totalidad de los bienes inmuebles y muebles incorporados dentro del proceso de concesión, inventario que adicionado a los bienes entregados en concesión, representarán la totalidad de los bienes objeto de reversión. El proceso de restitución y reversión se terminará cuando la 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, 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 entregados en concesión, así como los adicionados, 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.

CLÁUSULA 47.- PLAZO PARA LA REVERSIÓN Y RESTITUCIÓN DE LAS OBRAS Y ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO:

El proceso de reversión y restitución de los bienes concesionados del HOTEL SAN JUAN 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 48.- OBLIGACIONES DEL CONCESIONARIO DURANTE LA REVERSIÓN Y RESTITUCIÓN DE LAS OBRAS Y ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO:

Durante el proceso de reversión y restitución de los bienes concesionados deberá ejecutar todas las actividades de administración, operación y mantenimiento de las mismas, pero no tendrá derecho de recibir remuneración alguna por tal concepto.

CLÁUSULA 49.- SUSCRIPCIÓN DEL ACTA DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO:

Una vez suscrita el Acta de Restitución correspondiente, la 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.

CAPITULO XIII.- CLÁUSULAS EXCEPCIONALES AL DERECHO COMÚN

CLÁUSULA 50.- TERMINACIÓN UNILATERAL:

La CONCEDENTE podrá decretar la terminación anticipada y unilateral del Contrato, por las causales 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.

Así mismo, será causal de terminación unilateral anticipada, el incumplimiento del compromiso de operación del Hotel SAN JUAN, contenido en el formulario No 8 de los requisitos de admisibilidad.

CLÁUSULA 51.- MODIFICACIÓN UNILATERAL:

Si durante la Etapa de Inversión fuere necesario introducir variaciones en el Contrato para evitar la paralización o la afectación grave del servicio, y previamente las partes no llegaran al acuerdo respectivo, la 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 del Contrato, el CONCESIONARIO podrá renunciar a la continuación de su ejecución. En este evento, la CONCEDENTE ordenará la liquidación del Contrato, y ordenará las medidas del caso para garantizar la terminación de su objeto.

CLÁUSULA 52.- INTERPRETACIÓN UNILATERAL:

Si durante la Etapa de Inversión surgieran discrepancias entre las partes sobre la interpretación de alguna de las estipulaciones del mismo, que puedan conducir a la paralización o a la afectación del servicio, si no se lograra acuerdo, la CONCEDENTE lo interpretará mediante acto administrativo debidamente motivado, las estipulaciones o cláusulas objeto de la diferencia.

CLÁUSULA 53.- CADUCIDAD DE CONTRATO:

Si se presenta algún incumplimiento de las obligaciones a cargo del CONCESIONARIO establecidas en este Contrato que afecte de manera grave y directa su ejecución, de manera tal que pueda conducir a su paralización, la 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 los términos y condiciones previstos en las leyes 40 de 1993, 80 de 1993, 418 de 1997, 610 de 2000, 828 de 2003 y demás normas aplicables.

En especial, habrá lugar a la declaratoria de caducidad del Contrato cuando de conformidad con la ley 789 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.

Ocurrida una causal de caducidad, la CONCEDENTE deberá darle aviso escrito al CONCESIONARIO, informándole sobre la ocurrencia del hecho y el CONCESIONARIO contará con un plazo de veinte (20) Días Hábiles para corregirlo a satisfacción de la CONCEDENTE o para entregar a la CONCEDENTE un plan y un cronograma definido para corregir el incumplimiento. Si no se ha corregido el incumplimiento a satisfacción de la CONCEDENTE o si el plan y el cronograma de corrección presentado no son satisfactorios para la CONCEDENTE, esta podrá declarar la caducidad de manera inmediata.

En caso de que la CONCEDENTE declare la caducidad del Contrato, el CONCESIONARIO entregará inmediatamente los bienes objeto de concesión y aquellos adicionados, en el estado en que se encuentren. Si no lo hiciera, la CONCEDENTE podrá tomar posesión de los bienes Concesionados para lo cual la 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 pormenores que se consideren pertinentes. Esta acta estará suscrita por un funcionario designado por la CONCEDENTE, por el INTERVENTOR y por un representante del CONCESIONARIO, si así lo quisiese. Si fuere del caso, una vez recibido o tomado la Concesión, la CONCEDENTE procederá de inmediato a la liquidación del Contrato.

Una vez ejecutoriada la resolución de caducidad, la CONCEDENTE hará efectivas las garantías a que hubiese lugar, las multas pendientes de pago y la pena pecuniaria correspondiente.

CLÁUSULA 54.- TERMINACIÓN ANTICIPADA:

El Contrato terminará antes del vencimiento del Plazo Estimado del Contrato por cualquiera de las siguientes causas:

54.1 DECLARACIÓN DE CADUCIDAD: Cuando quede ejecutoriada la resolución mediante la cual la CONCEDENTE hayan declarado la caducidad del Contrato.

54.2 DECLARACIÓN DE TERMINACIÓN UNILATERAL: Una vez ejecutoriada la resolución mediante la cual la CONCEDENTE haya dado por terminado unilateralmente el presente Contrato.

54.3 POR IMPOSIBILIDAD DE RENOVAR LAS GARANTÍAS: Cuando el CONCESIONARIO haya solicitado a la CONCEDENTE o esta haya dispuesto la terminación anticipada del Contrato, por haberse presentado la circunstancia prevista en la CLÁUSULA 54.-.

54.4 POR SUSPENSIÓN DEL CONTRATO: Cuando se haya solicitado la terminación anticipada del Contrato por cualquiera de las partes, por haber ocurrido la suspensión total del Contrato o de cualquiera de las obligaciones surgidas de sus estipulaciones, que afecte de manera grave la ejecución de la Concesión durante un término continuo de más de seis (6) meses.

54.5 POR MUTUO ACUERDO DE LAS PARTES: Cuando las partes por mutuo acuerdo decidan terminar el presente Contrato, circunstancia que se hará constar por escrito mediante acta con los siguientes requisitos mínimos:

1. Motivación de la terminación.
2. Autorizaciones de los firmantes para la terminación por parte de los órganos directos y/o competentes.
3. Balance económico del contrato (deudas pendientes de las partes)
4. Asuntos pendientes

54.6 TERMINACIÓN POR CAUSAS NO IMPUTABLES A LAS PARTES EN CUALQUIER ETAPA DE 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 para el CONCESIONARIO se calculará de la siguiente forma:

1. En caso de terminación dentro del plazo máximo de la etapa de inversión:

$$Comp. = \sum_{i=1}^n I_i \times q_i$$

Donde:

$$q_i = \prod_{i=1}^n (1 + DTF_{i-1})$$

Comp.= Valor total de la compensación a pagar en caso de terminación anticipada según lo establecido en este numeral

I_i = Valor de la inversión en el momento i debidamente presentada y aprobada en los informes presentados al INTERVENTOR según lo establecido en la CLÁUSULA 22.-

n = Número de meses transcurridos desde la fecha de ejecución de la inversión I_i hasta la fecha de terminación anticipada

DTF_{i-1} = Tasa DTF vigente (ver definición) del fin de mes inmediatamente anterior a la fecha de ejecución de la inversión

2. En caso de terminación con posterioridad al plazo máximo de finalización de la etapa de inversión y 10 años más:

$$Comp. = \left[\sum_{i=1}^n I_i \times q_i \right] \times \left(\frac{120 - k}{120} \right)$$

Donde:

$$q_i = \prod_{i=1}^n (1 + DTF_{i-1})$$

Comp.= Valor total de la compensación a pagar en caso de terminación anticipada según lo establecido en este numeral.

I_i = Valor de la inversión en el momento i debidamente presentada y aprobada en los informes presentados al INTERVENTOR según lo establecido en la CLÁUSULA 22.-.

n = Número de meses transcurridos desde la fecha de ejecución de la inversión I_i hasta la fecha de terminación anticipada.

k = Número de meses transcurridos entre la fecha de terminación anticipada y el plazo máximo para la finalización de la etapa de inversión.

DTF_{i-1} = Tasa DTF vigente (ver definición) del fin de mes inmediatamente anterior a la fecha de ejecución de la inversión, convertida a tasa mensual.

PARÁGRAFO 1: En caso de terminación posterior a los 10 años adicionales enunciados en el numeral 2, se entenderá recuperada la inversión y por tanto no habrá lugar a compensación alguna por este concepto.

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 todo perjuicio derivado de la terminación anticipada de este Contrato, incluyendo pero sin limitarse a daño emergente, lucro cesante, perjuicios directos e indirectos, presentes y futuros, pérdidas o interrupciones en los negocios, y otros similares.

CLÁUSULA 55.- LIQUIDACIÓN DEL CONTRATO:

El Contrato se liquidará de común acuerdo o de manera unilateral por la CONCEDENTE, según se indica a continuación.

55.1 LIQUIDACIÓN DE COMÚN ACUERDO: A la terminación del Contrato por cualquier causa se procederá a su liquidación de común acuerdo entre la 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 sumas canceladas por el CONCESIONARIO por concepto de la Contraprestación.
- (iii) Relación de las prórrogas y adiciones acordadas para la ejecución del Contrato, si las hubiere.
- (iv) Relación de pagos por multas y sanciones impuestas al CONCESIONARIO, si las hubiere.
- (v) Los acuerdos a que llegaren las partes, si fuere el caso.
- (vi) La suma que una de las partes salga 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.

55.2 LIQUIDACIÓN UNILATERAL POR PARTE DE LA CONCEDENTE: En el evento que el CONCESIONARIO no concurra a la liquidación de común acuerdo o no se llegue a acuerdo entre la CONCEDENTE y el CONCESIONARIO, la liquidación será practicada unilateralmente por la CONCEDENTE y se adoptará mediante acto administrativo de conformidad con lo señalado en el Código Contencioso Administrativo o las leyes que lo adicionan, complementen o sustituyan, efectuando las compensaciones a que haya lugar.

55.3 PLAZO PARA LA LIQUIDACIÓN: La liquidación del Contrato deberá efectuarse dentro de los tres (3) meses siguientes a (i) la fecha de terminación del Contrato, o (ii) la fecha en que quede en firme el acto administrativo a través del cual se declara la terminación unilateral del Contrato o se decreta la caducidad.

CLÁUSULA 56.- MODIFICACIÓN DEL CONTRATO:

Este Contrato no podrá ser modificado sino por acuerdo escrito debidamente firmado por representantes autorizados de las partes, sin perjuicio de lo dispuesto en cuanto a la modificación unilateral del mismo por parte de la CONCEDENTE.

CAPITULO XIV.- SUPERVISIÓN Y CONTROL DEL CONTRATO

CLÁUSULA 57.- FACULTADES DE LA CONCEDENTE:

La CONCEDENTE tendrá la facultad de supervisar la ejecución del Contrato y de controlar la actividad desarrollada por el CONCESIONARIO, sin perjuicio de la facultad de inspección y vigilancia de otras autoridades sobre la actividad de EL CONCESIONARIO, por razón, entre otros, de su naturaleza, su actividad o la naturaleza de los recursos y bienes que administre. La CONCEDENTE podrá solicitar al CONCESIONARIO (aún mediante el INTERVENTOR), cuando lo crea pertinente, la información 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.

CLÁUSULA 58.- RELACIÓN ENTRE EL INTERVENTOR Y EL CONCESIONARIO:

La Supervisión y la vigilancia de la ejecución y cumplimiento del Contrato serán ejercidas por la GOBERNACION o un INTERVENTOR delegado por esta.

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, ante lo cual se impondrá a cargo del INTERVENTOR un compromiso de confidencialidad sobre la información a la que tenga acceso, la que 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.

58.1 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 Apéndices como de obligatorio cumplimiento por parte del CONCESIONARIO, y (ii) exigirle la información que considere necesaria, 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. (iii) Efectuar observaciones sobre el adecuado manejo del contrato de concesión y sobre las correcciones que deban efectuarse por parte del CONCESIONARIO sobre la marcha u operación para el adecuado cumplimiento del contrato de concesión.

58.2 CONTROVERSAS ENTRE EL INTERVENTOR Y EL CONCESIONARIO: Cuando existan diferencias técnicas entre el INTERVENTOR y el CONCESIONARIO, éstas serán dirimidas, en principio, por la CONCEDENTE. 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. La CONCEDENTE definirá el

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 comunicado por la CONCEDENTE al INTERVENTOR y al CONCESIONARIO.

58.3 LIMITACIONES Y CONDICIONES DEL INTERVENTOR: El INTERVENTOR no podrá exonerar al CONCESIONARIO de sus obligaciones o responsabilidades, sin previa autorización expresa y escrita de la 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.

La CONCEDENTE garantiza al CONCESIONARIO que el INTERVENTOR contará con experiencia comprobada en INTERVENTORÍA y contará con el personal idóneo para la adecuada INTERVENTORÍA de las actividades objeto del contrato de concesión.

CLÁUSULA 59.- RELACIÓN ENTRE LAS PARTES

El presente Contrato no crea relación alguna de asociación, asociación de riesgo compartido (Joint Venture), sociedad o agencia entre las partes, ni impone obligación o responsabilidad de índole societario a ninguna de las partes.

Igualmente, ninguna de las partes tendrá derecho, facultad o compromiso alguno, ni para actuar en nombre de la otra parte, ni para ser su agente o representante, ni para comprometerla en forma alguna. Ninguna de las CLAUSULAS de este Contrato podrá interpretarse en el sentido de crear una relación distinta entre las partes a la de una concesión en los términos de este Contrato.

CLÁUSULA 60.- RECURSOS DE INTERVENTORIA Y FONDEO DE LA CUENTA DE INSPECCIÓN, SEGUIMIENTO, VIGILANCIA Y CONTROL:

Durante las etapas previa y de inversión, el concesionario deberá depositar la suma de dieciocho (\$18.000.000) millones de Pesos mensuales de diciembre de 2009, que el CONCESIONARIO deberá pagar con periodicidad semestral (Pagos semestrales por valor de \$108,000,000), en los cinco (5) primeros días del mes de inicio del semestre.

Durante la etapa de explotación, el concesionario deberá depositar la suma de nueve (\$9.000.000) millones de Pesos mensuales de diciembre de 2009, que el CONCESIONARIO deberá pagar con periodicidad semestral (Pagos semestrales por valor de \$54,000,000), en los cinco (5) primeros días del mes de inicio del semestre.

La actualización de los valores para la determinación del valor a depositar se realizará con la variación del índice de precios al consumidor certificado por el Dane entre el mes inmediatamente anterior a la fecha de depósito y el IPC de diciembre de 2009.

Estos recursos deberán ser consignados en la cuenta que para tal fin establezca la GOBERNACION y que será informada al CONCESIONARIO mediante comunicación escrita.

CAPITULO XV.- CLAUSULAS ADICIONALES

CLÁUSULA 61.- 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 la 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. 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 para el último Día Hábil de dicho mes, más la tercera parte de dicha tasa.

CLÁUSULA 62.- 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.

No obstante lo anterior, el CONCESIONARIO continuará siendo el responsable ante la CONCEDENTE por el cumplimiento de todas las obligaciones del Contrato.

El CONCESIONARIO es el único responsable ante la CONCEDENTE por la celebración de subcontratos.

CLÁUSULA 63.- CESIÓN Y SUBROGACION DEL CONTRATO:

POR PARTE DEL CONCESIONARIO:

El CONCESIONARIO sólo podrá ceder el presente Contrato a terceros, con la autorización previa, expresa y escrita de la CONCEDENTE, autorización que será discrecional de la 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 documentos para la selección del CONCESIONARIO. No se permitirá la cesión entre los consorciados o entre los integrantes de la unión temporal. Todos los subcontratos que suscriba EL CONCESIONARIO para ejecutar este contrato, deberán tener una cláusula que permita a LA CONCEDENTE, a su elección, subrogarse en los derechos y deberes de EL CONCESIONARIO, o designar otra persona para que se subrogue en caso de terminación de este contrato de cesión. No obstante lo anterior, en tales subcontratos se estipulará que la entidad CONCEDENTE no está obligada a asumirlos ni a presentar un cesionario, en los eventos de terminación de este contrato, por cualquier causa.

POR PARTE DE LA CONCEDENTE:

La CONCEDENTE podrá ceder este contrato a otra entidad pública, en todo o en parte, sin previa autorización de El CONCESIONARIO.

CLÁUSULA 64.- COMISIÓN DE ÉXITO

El CONCESIONARIO deberá la suma de ____ Pesos (Col \$____) –más IVA—, como Comisión de Éxito al Promotor – Banquero de Inversión cuya liquidación se efectuará de la siguiente manera:

$$CE = 3\% \times (VP_{cont} + INV \text{ MIN}) \times \frac{IPC_{t-1}}{IPC \text{ diciembre de 2009}}$$

IPC diciembre de 2009

Donde:

CE = Comisión de éxito total sin incluir el IVA.

3% = Porcentaje de comisión de éxito aplicable.

VP Cont = Valor presente de la contraprestación ofertada a pesos de diciembre de 2009 que se calculará así:

$$VP_{cont} = \sum_{i=1}^n \frac{Cont. \text{ anual}_i}{(1 + 11.62\%)^i}$$

VP_{cont} = Valor presente de la contraprestación anual ofertada

11.62% = Tasa anual real de descuento definida para el proceso

Cont. Anual_i = Valor de la contraprestación anual ofertada por el adjudicatario expresada en pesos de diciembre de 2009. En caso de ser presentada de manera semestral será anualizada multiplicando el valor por 2.

i = número del año de la concesión a partir de la firma del acta de inicio.

- INV MIN = (INVERSION ADECIACION + INVERSION MINIMA VALOR DE COMPRA EDIFICIO CAJANAL + INVERSION MINIMA OPCIÓN DE COMPRA LOTE SIN AFECTACION)

Donde:

- INVERSION ADECUACION= INVERSIÓN ADECUACION REQUERIDA EDIFICIO SAN JUAN DE DIOS, según los términos dados en el punto 5.2.1.1 de los términos de referencia.
- INVERSION MINIMA VALOR DE COMPRA EDIFICIO CAJANAL: Corresponde la valor de ofertado el cual deberá ser igual o superior a \$3.000.000.000 de pesos del de diciembre de 2009, el cual se considerara como valor de transacción de compra-venta por el inmueble. según los términos dados en el punto 5.2.1.1 de los términos de referencia.
- INVERSION MINIMA OPCION DE COMPRA LOTE SIN AFECTACION: Corresponde la valor de ofertado el cual deberá ser igual o superior a \$3.300.000.000 de pesos del de

diciembre de 2009, el cual se considerara como valor de transacción de compra-venta por el inmueble, según los términos dados en el punto 5.2.1.1 de los términos de referencia.

IPC_{t-1} = Índice de precios al consumidor publicado por el DANE del mes de diciembre de 2009.

En todo caso la GOBERNACION indicará al CONCESIONARIO los valores efectivos a pagar a la banca de inversión.

CLÁUSULA 65.- 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 lo tocante a las obligaciones y derechos originados en el Contrato, salvo en el caso de denegación de justicia, entendida de conformidad con las definiciones legales aplicables.

CLÁUSULA 66.- 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 1959 y 397 de 1997 y los Decretos 264 de 1963 y 833 de 2002 y demás normas aplicables. Los mayores costos que se ocasionen para la Concesión, sin incluir el lucro cesante, como consecuencia del hallazgo estarán a cargo de la CONCEDENTE.

CAPITULO XVI.- FUERZA MAYOR O CASO FORTUITO

CLÁUSULA 67.- PROCEDENCIA DE LA FUERZA MAYOR.

Sin perjuicio de lo establecido en el párrafo de ésta cláusula, la fuerza mayor o caso fortuito puede comprender, entre otros, los siguientes eventos: a) Actos de sabotaje por terrorismo b) Guerra declarada o no declarada, guerra civil, golpe de Estado, conspiración y 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 c) Los riesgos atribuibles a la fuerza mayor y el caso fortuito que no puedan ser asegurados por EL CONCESIONARIO, para lo cual éste deberá acreditarlo mediante sendas certificaciones expedidas por las compañías aseguradoras.

Ante la presencia de situaciones constitutivas de fuerza mayor o caso fortuito que hagan imposible la ejecución del contrato para cualquiera de las partes y frente a necesidades emergentes que sean sobrevinientes, impredecibles e irresistibles, podrán introducirse variaciones a los planes y programas de trabajo, previa consulta a LA GOBERNACION, con el fin de resolver la situación de emergencia lo antes posible o dar por terminado el contrato por mutuo acuerdo entre las partes.

PARÁGRAFO 1: Todos los riesgos que puedan ser asegurados mediante la suscripción de pólizas de seguros con compañías especializadas para tal fin, deberán ampararse por EL CONCESIONARIO, por su cuenta, por cifras reales sin subvalorar los riesgos, incluyendo aquellos riesgos originados en el giro ordinario del negocio y todos aquellos ocasionados por la fuerza mayor o caso fortuito que sean asegurables los cuales serán asumidos por EL CONCESIONARIO, salvo los previstos en este contrato, en lo que tiene que ver con los riesgos asumidos por LA GOBERNACION.

A LA GOBERNACION se entregarán copias de dichas pólizas, las cuales deberán mantenerse vigentes durante todo el tiempo de la concesión.

CLÁUSULA 68.- SUSPENSIÓN DEL CONTRATO

Por circunstancias de fuerza mayor o caso fortuito, y cuando quiera que éstas no imposibiliten la ejecución total del contrato, las partes podrán de común acuerdo ejecutar las actividades que sea posible continuar y suspender temporalmente la ejecución de las otras actividades contractuales que sea imposible realizar, mediante la suscripción de un acta en donde conste tal evento, sin que para el plazo extintivo se compute el tiempo de la suspensión. Para reiniciar la ejecución de las actividades contractuales suspendidas, se deberá igualmente dejar constancia en un acta.

Si se presentan hechos que de conformidad con esta cláusula puedan generar la suspensión del plazo contractual, se procederá de la siguiente manera:

- Si las circunstancias de fuerza mayor o caso fortuito implican la imposibilidad para EL CONCESIONARIO de explotar económicamente la infraestructura concesionada, se suspenderá el término previsto para la ejecución del contrato y se efectuarán las compensaciones al CONCESIONARIO, únicamente cuando se trate de riesgos asumidos por LA GOBERNACION en virtud de lo establecido en el presente contrato. Tales compensaciones solamente abarcarán el daño emergente y en ningún caso el lucro cesante.
- Una vez cesen las causas de la suspensión se dejará constancia de este hecho y de la reiniciación de los plazos contractuales, en acta suscrita por las partes. En caso de desacuerdo se acudirá a los mecanismos de solución de controversias previstas en este Contrato.
- En caso de suspensión del Contrato por los eventos previstos en esta cláusula, EL CONCESIONARIO, a su costo, deberá prorrogar la Garantía Única de Cumplimiento y las demás requeridas, por el mismo tiempo del período de suspensión.
- Cuando existiendo una situación de fuerza mayor o caso fortuito que imposibilite la ejecución total del contrato, no se lograre un acuerdo entre las partes para la firma del Acta de Suspensión, se acudirá a los mecanismos de solución directa de conflictos.
- La suspensión del contrato no podrá exceder un máximo de seis (6) meses, si pasado este tiempo aún no han cesado las causas que dieron lugar a la suspensión, cualquiera de las partes podrá solicitar a la otra, la terminación anticipada del contrato. Si la otra parte no accede a la terminación, la parte que la solicitó, podrá acudir al Tribunal para solucionar la diferencia.

• Mientras subsistan las circunstancias de Fuerza Mayor o Caso Fortuito, que impidan la ejecución total del objeto contratado, el plazo de ejecución del Contrato en general, se desplazará en un término igual a la del evento de la Fuerza Mayor o Caso Fortuito.

CLÁUSULA 69.- PROCEDIMIENTO

La parte que invoque la fuerza mayor, notificará a la otra parte, por escrito, dentro de las cuarenta y ocho (48) horas siguientes a la ocurrencia del hecho, la ocurrencia del evento específico, así como las actividades que serán afectadas, y el tiempo estimado para superar la circunstancia sobreviniente. Adicionalmente, solicitará la suspensión de las actividades que se vean directamente afectadas, por el tiempo que estime prudente. Si la notificación no se surte dentro de las 48 (cuarenta y ocho) horas establecidas para tal efecto no se tendrá en cuenta la solicitud por parte de la parte presuntamente afectada.

EL CONCESIONARIO está obligado a utilizar todos los recursos técnicos, operativos y económicos, para superar y mitigar los efectos derivados de la fuerza mayor o el caso fortuito, y evitar la paralización de la concesión, o procurar su restablecimiento en el tiempo señalado como prudencial, el cual deberá ser evaluado por la interventoría. EL CONCESIONARIO deberá aplicar los planes de emergencia que haya elaborado y adoptado, teniendo en cuenta los hechos ocurridos en cada caso.

CLÁUSULA 70.- EVENTOS NO CONSIDERADOS COMO FUERZA MAYOR

El incumplimiento o la demora de EL CONCESIONARIO en el cumplimiento de sus obligaciones contractuales ocasionada por cualquier contratista o subcontratista, de los proveedores de bienes o servicios, de los prestamistas o financiadores, de sus propios empleados o por hechos ocurridos por su culpa, no se considerarán en ningún caso eventos de fuerza mayor o caso fortuito.

CLÁUSULA 71.- EXONERACIÓN DE RESPONSABILIDAD

Las partes podrán quedar exentas de responsabilidad por demoras en la ejecución de las obligaciones emanadas de este contrato, cuando, con la debida comprobación, se concluya por acuerdo de las partes o el tribunal de arbitramento, que la demora es el resultado de hechos que pueden ser definidos como fuerza mayor o caso fortuito al tenor de lo dispuesto en el presente contrato y en el artículo primero de la Ley 95 de 1.890, siempre que se demuestre una relación causal de conexidad directa entre el hecho y la obligación incumplida.

En caso de fuerza mayor o caso fortuito, los gastos que demanden las reparaciones, reconstrucciones o reposiciones de las obras, incluidos dentro del objeto de este contrato, afectados por la fuerza mayor, correrán por cuenta de EL CONCESIONARIO. Sin embargo, LA GOBERNACION reembolsará los costos en que haya incurrido para tales reparaciones, reconstrucciones o reposiciones, sólo en el caso de que se cumpla la totalidad de los siguientes requisitos:

(i) Que se trate de daños ocasionados por riesgos a cargo de LA GOBERNACION, en los términos de este contrato;

(ii) Que EL CONCESIONARIO haya dado aviso a LA GOBERNACION y al INTERVENTOR sobre la ocurrencia de tales eventos en el plazo establecido, y

(iii) Que la evaluación de tales hechos, las causas que los motivaron y la diligencia con que EL CONCESIONARIO actuó ante ellos, se hayan hecho constar dentro de los diez (10) días calendario siguientes a la fecha en que inicien dichas causas, en actas suscritas por el INTERVENTOR y EL CONCESIONARIO, que deberán ser sometidas a aprobación de LA GOBERNACION.

En el evento en que se deba pagar algún reconocimiento al CONCESIONARIO, se deberá aplicar lo previsto en este contrato. LA GOBERNACION en ninguno de los casos o eventos de fuerza mayor o caso fortuito incluirá el lucro cesante como elemento de reconocimiento al CONCESIONARIO. En todo caso, sólo se admitirá el incumplimiento que sea proporcional a la fuerza mayor o caso fortuito, en cuyo caso EL CONCESIONARIO responderá por el incumplimiento que no tenga una relación causal directamente proporcional con los hechos alegados para exonerar su responsabilidad. Cualquiera de las partes podrá someter la diferencia a los mecanismos de solución directa de conflictos pactados en este contrato.

CLÁUSULA 72.- REINICIO DE ACTIVIDADES

Las partes de común acuerdo o mediante arreglo directo o tribunal de arbitramento, definirán el momento en que las causas que determinaron la fuerza mayor o caso fortuito han sido superadas, lo cual dará lugar a que se reinicien las actividades contractuales que hubieren sido suspendidas, para lo cual se dejará constancia en el Acta correspondiente.

CAPITULO XVII.- CLAUSULAS FINALES

CLÁUSULA 73.- 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 74.- NOTIFICACIONES:

Salvo disposición en contrario en este Contrato, todas las notificaciones 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:

Toda la correspondencia que se dirija al CONCESIONARIO con motivo del presente Contrato, deberá ser enviada a: [_____] Al CONCEDENTE: [_____] 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, pretendan 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 75.- APÉNDICES Y ANEXOS:

Hacen parte del presente Contrato los siguientes Apéndices y Anexos:

Apéndice A – Plan Especial de Intervención

Apéndice B – Acuerdo de confidencialidad del interventor

Anexo No. 1 – Documentos de existencia y representación legal de la CONCEDENTE.

Anexo No. 2 – Documentos de existencia y representación legal del CONCESIONARIO

Anexo No. 3 – Pliego de condiciones del Proceso para la entrega en Concesión del establecimiento de comercio "Hotel SAN JUAN" y de los demás bienes.

Anexo No. 4 – Oferta realizada por el CONCESIONARIO.

Anexo No 5 – Los formularios Nos 1 a 8 del pliego de condiciones.

En constancia se firma el presente Contrato en la ciudad de Bogotá D.C., en tres (3) ejemplares originales del mismo tenor, a los __ días del mes de _____ de 2009.

Por la CONCEDENTE,

[Razón social]

Por el CONCESIONARIO,

Nombre:

Representante Legal