

	Estructuración de Negocios		
	Política	Estructuración de Contratos de explotación económica de activos	
	ENE_POL_003	Versión: 3	Página 1 de 9

Política *Estructuración de Contratos de explotación económica de activos*

Documento Versión 3 del 19/04/2017

<i>Elaborado por: Director Nacional de Negocios Fiduciarios Fecha: 19/04/2017</i>	<i>Revisado por: Director Nacional de Negocios Fiduciarios Fecha: 19/04/2017</i>	<i>Aprobado por: Junta Directiva Fecha: 19/04/2017</i>
---	--	--

	Estructuración de Negocios		
	Política	Estructuración de Contratos de explotación económica de activos	
	ENE_POL_003	Versión: 3	Página 2 de 9

CONTENIDO

1. OBJETIVO.....	3
1.1 OBJETIVOS ESPECÍFICOS DEL MANUAL.....	3
2. ALCANCE	3
3. CONDICIONES GENERALES	3
3.1 PRINCIPIOS RECTORES	3
4. DESARROLLO DEL DOCUMENTO	4
4.1 MARCO LEGAL	4
4.2 REQUISITOS QUE DEBE ACREDITAR UN OPERADOR PARA SER CONTRATADO POR LOS FIDEICOMISOS.....	5
4.3 POLÍTICAS PARA ESTRUCTURACIÓN DE CONTRATOS DE EXPLOTACIÓN ECONÓMICA DE ACTIVOS.....	5
4.4 MODELO DE INFORME DEL OPERADOR.....	7
4.5 SEGUIMIENTO A LA RADICACIÓN DE INFORMES DEL OPERADOR.....	8
4.6 CONTROL	8
4.7 OTRAS COMUNICACIONES.....	8
5. GLOSARIO	8
6. DOCUMENTOS DE REFERENCIA	8
7. CONTROL DE CAMBIOS	9

	Estructuración de Negocios		
	Política	Estructuración de Contratos de explotación económica de activos	
	ENE_POL_003	Versión: 3	Página 3 de 9

1. OBJETIVO

Proporcionar una herramienta administrativa formal que establezca las políticas de Acción Fiduciaria para la suscripción de contrato de explotación económica de activos, sin importar la modalidad, así como el de licencias de uso de marca.

Adicionalmente, alinear el contenido del manual al cumplimiento de las Leyes y reglamentaciones laborales, operativas, administrativas y financieras emitidas por las autoridades financieras colombianas, así como a los requerimientos normativos para asegurar el control interno y la administración de riesgos, y presentar el marco normativo sobre el que desarrolla sus actividades.

1.1 OBJETIVOS ESPECÍFICOS DEL MANUAL

- a. Servir como herramienta en los procesos de inducción y capacitación del personal de la fiduciaria.
- b. Establecer las políticas y criterios básicos para la estructuración y elaboración de los contratos que se requieran para la explotación económica de cualquier tipo de activos, cuando se realiza a través de negocios fiduciarios.

2. ALCANCE

El presente Manual regula el proceso de estructuración de contratos de explotación económica de cualquier tipo de activos.

3. CONDICIONES GENERALES

3.1 PRINCIPIOS RECTORES

Basados en los siguientes principios se establecen las acciones, las políticas, los métodos, procedimientos comerciales de los negocios fiduciarios, como la evaluación y de mejoramiento continuo que permitan tener una seguridad razonable acerca de la consecución de sus objetivos, cumpliendo las normas que la regulan.

- **Autocontrol**

Es la capacidad de todos y cada uno de los funcionarios de la organización, independientemente de su nivel jerárquico, para evaluar y controlar su trabajo, detectar

	Estructuración de Negocios		
	Política	Estructuración de Contratos de explotación económica de activos	
	ENE_POL_003	Versión: 3	Página 4 de 9

desviaciones y efectuar correctivos en el ejercicio y cumplimiento de sus funciones, así como para mejorar sus tareas y responsabilidades.

En consecuencia, sin perjuicio de la responsabilidad atribuible a los administradores en la definición de políticas y en la ordenación del diseño de la estructura, es pertinente resaltar el deber que les corresponde a todos y cada uno de los funcionarios dentro de la Fiduciaria, quienes en desarrollo de sus funciones y con la aplicación de procesos operativos apropiados deben procurar el cumplimiento de los objetivos trazados por la dirección, siempre sujetos a los límites por ella establecidos.

- **Autorregulación**

Se refiere a la capacidad de la organización para desarrollar en su interior y aplicar métodos, normas y procedimientos que permitan el desarrollo, implementación y mejoramiento de sus sistemas de control, dentro del marco de las disposiciones aplicables.

- **Autogestión**

Apunta a la capacidad de la Fiduciaria para interpretar, coordinar, ejecutar y evaluar de manera efectiva, eficiente y eficaz su funcionamiento.

4. DESARROLLO DEL DOCUMENTO

4.1 MARCO LEGAL

A. Información General - Sociedades Fiduciarias *

*Información tomada de www.superfinanciera.gov.co

B. Normas Legales y Administrativas de carácter general que gobiernan la actividad fiduciaria inmobiliaria en Colombia *

*Información tomada de www.superfinanciera.gov.co

- i. Código de Comercio – Libro Cuarto, Título XI, de la Fiducia
- ii. Estatuto Orgánico del Sistema Financiero (EOSF):
- iii. DECRETO ÚNICO - Decreto 2555 de 2010
- iv. Circular Externa 029 de 2014 Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia

	Estructuración de Negocios		
	Política	Estructuración de Contratos de explotación económica de activos	
	ENE_POL_003	Versión: 3	Página 5 de 9

- v. Circular Externa 024 de 2016 de la SFC
- vi. Circular Externa 07 de 2017 de la SFC

4.2 REQUISITOS QUE DEBE ACREDITAR UN OPERADOR PARA SER CONTRATADO POR LOS FIDEICOMISOS.

4.2.1 Serán las establecidas en el Anexo 1 del presente Manual

4.3 POLÍTICAS PARA ESTRUCTURACIÓN DE CONTRATOS DE EXPLOTACIÓN ECONÓMICA DE ACTIVOS

- 4.3.1 Se debe suscribir contrato de cuentas en participación con el operador, o el contrato en la modalidad que autorice la Dirección Nacional de Negocios Fiduciarios y a faltas absolutas de este de la Dirección Jurídica.
- 4.3.2 El contrato será suscrito por el Fideicomiso autorizado para ello.
- 4.3.3 Podrán suscribirse contratos de uso de marca siempre y cuando:
 - 4.3.3.1 Consideren las políticas aquí establecidas, o no las contravengan,
 - 4.3.3.2 Requerirán previo visto bueno del director jurídico de la respectiva oficina, así como de instrucción expresa escrita del fideicomitente para su suscripción.
 - 4.3.3.3 Deberá suscribirlo el Operador conjuntamente con el Fideicomiso, en cuanto lo que a cada parte le corresponda, dejando claras las responsabilidades y consecuencias de incumplimiento de las partes del contrato.
- 4.3.4 El contrato de explotación económica, sin importar la modalidad, así como el de franquicia deberán suscribirse en español, o con la respectiva traducción oficial. En todo caso el domicilio del contrato será la colombiana, salvo autorización de la Dirección de Negocios Fiduciarios en contrario.
- 4.3.5 El respectivo contrato de explotación económica deberá prever la existencia de un auditor con experiencia asociada a la actividad objeto de explotación económica del activo, lo cual deberá acreditar con su hoja

	Estructuración de Negocios		
	Política	Estructuración de Contratos de explotación económica de activos	
	ENE_POL_003	Versión: 3	Página 6 de 9

de vida, con los respectivos soportes, al órgano o entidad a cargo de su selección.

- 4.3.6 Debe contar con un acta de entrega del inmueble y la dotación suscrita por el Constructor, El Fideicomiso y el Operador, con la que se iniciará la etapa de operación a cargo del operador.
- 4.3.7 El contrato deberá contener como mínimo, sin limitarse:
- 4.3.7.1 Nombre del Operador, (Gestor, consorciado, etc.), que se encargará de realizar bajo su propia cuenta y riesgo la explotación económica del activo.
 - 4.3.7.2 Si el operador realizará dicha operación a través de la apertura de una sociedad exclusiva para la operación del respectivo hotel, se requerirá de la firma solidaria de la sociedad matriz.
 - 4.3.7.3 Si el desarrollo económico del activo requiere suscribir contratos o licencias para el uso de marcas, en el contrato deberá hacerse referencia expresa al respectivo contrato indicando la fecha, partes, y la marca a utilizar en el negocio.
 - 4.3.7.4 Para los contratos de explotación económica cuyos activos están destinados a la prestación de servicios turísticos y actividades afines, las obligaciones laborales y fiscales del ejercicio de la operación correrán por cuenta del Operador, gestor, consorciado hotelero, etc. nunca a cargo del fideicomiso.
 - 4.3.7.5 Será obligación del operador la constitución y renovación durante la vigencia del contrato, de pólizas laborales y de responsabilidad civil contractual y extracontractual a favor del fideicomiso
 - 4.3.7.6 Obligaciones, derechos y facultades del Operador.
 - 4.3.7.7 Obligaciones, derechos y facultades del Fideicomiso contratante.
 - 4.3.7.8 La presentación de informes a la Fiduciaria, a la Asamblea y al comité, si el Fideicomiso cuenta con estos órganos, en todo caso, a la Fiduciaria con la periodicidad requerida en el formato establecido.
 - 4.3.7.9 Para operaciones hoteleras se debe estipular la constitución de un fondo de reserva denominado Fondo de Adquisición y Reposición de Activos –FARA-, en una cuenta o encargo del Fideicomiso contratante, así como la forma de su constitución y administración de dicha cuenta o encargo.
 - 4.3.7.10 Valor y forma de pago de la remuneración tanto del operador como del Fideicomiso Contratante, estipulando las fechas de remisión de informes y transferencia de la participación o remuneración del Fideicomiso contratante.

	Estructuración de Negocios		
	Política	Estructuración de Contratos de explotación económica de activos	
	ENE_POL_003	Versión: 3	Página 7 de 9

No obstante, lo anterior se deberá diligenciar el check list de cláusulas para contratos de explotación económica que hace parte de este Manual como Anexo 2, el cual deberá ser archivado junto con el contrato de explotación económica que se llegare a suscribir.

4.4 MODELO DE INFORME DEL OPERADOR

Como anexo 3 al presente Manual se incluye el MODELO INFORME OPERADOR que deberá ser el formato que deberán utilizar todos y cada uno de los terceros que tengan la calidad de "Operadores" de activos, con el cual se pretende contar con la información requerida, para el respectivo Comité, el Auditor y la fiduciaria, sobre el estado de la operación.

HOTEL										
Estado de Resultado Condensado						ACUMULADO A _____ DE _____				
MES DE _____ DE _____										
Ítem	Real	Indicador	Presupuesto	Indicador	% Cumplimiento	Real	Indicador	Presupuesto	Indicador	% Cumplimiento
INGRESOS TOTALES										
Ingresos por Alojamiento										
Costos y Gastos de Alojamiento										
Nómina										
Utilidad o Pérdida de Alojamiento										
Total Ingresos Departamento A & B										
Ingresos Alimentos										
Ingresos Bebidas										
Costos Alimentos										
Costos Bebidas										
Total Costo A & B										
Sueldos y Gatos Conexos										
Otros Gastos										
Utilidad o Pérdida A & B										
Otros Ingresos (lavandería, alquileres, teléfonos, minibares...)										
Costos y gastos Otros Ingresos										
Utilidad o Pérdida otros ingresos										
Ingresos Transporte										
Costos y Gastos transporte										
Utilidad de Transporte										
Ingresos de Comunicaciones										
Costos y Gastos Comunicaciones										
Utilidad de Comunicaciones										
TOTAL COSTOS Y GASTOS DEPARTAMENTALES										
UTILIDAD DEPARTAMENTAL										
GASTOS NO DISTRIBUIDOS										
Administración										
Salarios y Gastos Conexos										
Otros Gastos										
Total Gastos Administración										
Comisiones Tarjeta de Credito										
Seguridad										
Sistemas										
Mantenimiento										
Servicios Públicos										
Mercadeo y Ventas										
Recursos Humanos										
TOTAL GASTOS NO DISTRIBUIDOS										
UTILIDAD NETA OPERACIONAL - GOP										
CARGOS CONTRACTUALES										
Reposicion de Activos (%)										
Seguros										
FEE OPERADOR (%)										
FEE FRANQUICIA										
UTILIDAD NETA A DISTRIBUIR										
ESTADÍSTICAS										
	Real	Presupuesto	Variación							
Total Ventas										
Total Habitaciones										
Habitaciones Ocupadas										
Porcentaje de Ocupacion										
Tarifa Promedio										
RevPar										
Total Nómina										
Numero de Empleados										

	Estructuración de Negocios		
	Política	Estructuración de Contratos de explotación económica de activos	
	ENE_POL_003	Versión: 3	Página 8 de 9

En todo caso el informe mencionado deberá ser presentado mensualmente, o con la periodicidad pactada en el respectivo contrato, estar suscrito por el representante legal de la sociedad operadora y el contador o revisor fiscal dependiendo de la norma aplicable en cada caso.

4.5 SEGUIMIENTO A LA RADICACIÓN DE INFORMES DEL OPERADOR

Si dentro de los 15 días siguientes a la fecha en la cual el operador debe rendir el citado informe este no se ha radicado, el administrador o Analista del negocio deberá requerirlo mediante comunicación escrita, con el fin de exigir el cumplimiento de su obligación contractual. Así mismo, informará al comité fiduciario con el fin de que tome las medidas correctivas que a bien tenga.

4.6 CONTROL

El Área de Auditoría interna tiene incluido dentro de su plan de trabajo revisar negocios fiduciarios como una tarea continua, dentro de los cuales estarán incluidos los negocios por participaciones fiduciarias.

4.7 OTRAS COMUNICACIONES

Como Anexo 4 al presente Manual se encuentra el modelo de comunicación a los Fideicomitentes advirtiéndoles que no se pueden firmar contratos con marcas sin acompañamiento de la Fiduciaria.

5. GLOSARIO

N/A

6. DOCUMENTOS DE REFERENCIA

Formato Informe Operador Hotelero

	Estructuración de Negocios		
	Política	Estructuración de Contratos de explotación económica de activos	
	ENE_POL_003	Versión: 3	Página 9 de 9

7. CONTROL DE CAMBIOS

Versión	Componente estructura del documento	Fecha	Observaciones	Responsable
1	Estructuración de Contratos de Operación Hotelera	17/07/2016	Creación	Dirección Nacional de Negocios Fiduciarios
2	Estructuración de Contratos de Operación Hotelera	21/09/2016	Modificación	Dirección Nacional de Negocios Fiduciarios
3	Estructuración de Contratos de explotación económica de activos	19/04/2017	Modificación	Dirección Nacional de Negocios Fiduciarios