

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No 06 DE 2022 CELEBRADO ENTRE BLANCA LUCIA PRADA QUINTANA C.C. # 52.021.566-6 Y EL PATRIMONIO AUTÓNOMO AEROCAFÉ CUYO VOCERO Y ADMINISTRADOR ES FIDUCIARIA SCOTIABANK COLPATRIA S.A.

No. contratista

C-216-22 (numeración interna inmobiliaria)

Entre los suscritos **FARID JAVIER VÁSQUEZ JULIO**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 9.148.811 de Cartagena, quien actúa en calidad de representante legal de **FIDUCIARIA SCOTIABANK COLPATRIA S.A.**, con NIT 800.144.467 - 6, sociedad de servicios financieros con domicilio principal en la ciudad de Bogotá, DC, constituida mediante la Escritura Pública número mil setecientos diez (1710) otorgada el día diecisiete (17) de septiembre de mil novecientos noventa y uno (1991) de la Notaría Cuarenta y Cuatro (44) del Círculo de Bogotá, DC, con autorización de funcionamiento expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante la Resolución No. S.B. 3940 del veintiocho (28) de octubre de mil novecientos noventa y uno (1991), todo lo cual consta en el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, documento que se acompaña y hace parte integral del presente documento, sociedad que para efectos del presente contrato actúa única y exclusivamente como vocero y administrador de **EL PATRIMONIO AUTÓNOMO AEROCAFÉ**, identificado con NIT. 830.053.994-4, quien en adelante se denominará para los efectos de este Contrato **EL ARRENDATARIO** y **BLANCA LUCIA PRADA QUINTANA**, mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía número 52.021.566 de Bogotá, actuando como gerente-propietaria del establecimiento de comercio **INMOBILIARIA LUCIA PRADA**, registrado ante la Cámara de Comercio según Matrícula No. 00125265 del 27 de septiembre de 2007 y con Matrícula de Arrendador No. 0011-08, quien en adelante se denominará para los efectos de este Contrato **EL ARRENDADOR**, quien actúa en el presente contrato en virtud del contrato de administración delegada celebrada el veintiocho (28) de julio de dos mil veintidós (2022) con el propietario de los inmuebles objeto del contrato, la sociedad **SALAZAR SIERRA S.A.S.**, con NIT 900.175.201-1, representada legalmente por el Señor **MAURICIO SALAZAR SIERRA**, identificado con cédula de ciudadanía 10.273.552 de Manizales. Conjuntamente para los efectos del presente contrato se denominarán LAS PARTES, de común acuerdo hemos decidido celebrar el presente CONTRATO DE ARRENDAMIENTO que se rige por la Legislación Colombiana y, además, por las siguientes cláusulas que durante su vigencia y posteriores prórrogas expresan su voluntad:

CONSIDERACIONES

1. Que la Ley 1955 de 2019 por medio de la cual se expide el "Plan Nacional de Desarrollo 2018-2022", en el artículo 67 dispuso que los recursos destinados al desarrollo del Proyecto del Aeropuerto del Café -AEROCAFÉ -, serán ejecutados a través del Patrimonio Autónomo que para tal efecto constituya LA AEROCIVIL y el cual podrá recibir aportes del Gobierno Nacional, del Departamento de Caldas y de sus Municipios; y aceptar donaciones del sector público o privado, nacional e internacional. Así mismo, podrá celebrar operaciones de financiamiento interno o externo para lo cual la Nación o las entidades territoriales podrán otorgar los avales o garantías respectivas, hasta por el monto de los aportes que cada uno se haya comprometido.
2. Que LA AEROCIVIL, mediante Resolución No. 01457 del 31 de julio de 2020, ordenó la apertura de la Licitación Pública 20000838 H3 de 2020 cuyo objeto es "CONSTITUIR UN PATRIMONIO AUTÓNOMO MEDIANTE UN CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL PARA LA EJECUCIÓN DEL PROYECTO AEROPUERTO DEL CAFÉ UBICADO EN EL DEPARTAMENTO DE CALDAS, SEGÚN ARTICULO 67 DE LA LEY 1955 DE 2019. (VIGENCIA FUTURA)".
3. Que el 24 de septiembre de 2020 LA AEROCIVIL mediante Resolución No. 01835 adjudicó la Licitación Pública N.º 20000838 H3 de 2020 a la FIDUCIARIA COLPATRIA S.A. (HOY FIDUCIARIA SCOTIABANK COLPATRIA S.A.)
4. Que el nueve (9) de octubre de 2020, la Aerocivil y la FIDUCIARIA COLPATRIA S.A. celebraron el Contrato de Fiducia

"La Defensoría del Consumidor Financiero para Fiduciaria Scotiabank Colpatria S.A. está ubicada en la Avenida 19 No. 114-09 Oficina 502, Bogotá D.C., Tel: 213-1322 y 213-1370 en Bogotá D.C., Teléfono Celular: 321-9240479, 323-2322934, 323-2322911, atención de lunes a viernes de 8:00 a.m. a 5:00 p.m. (días hábiles). Correo electrónico: defensoriasc@pgabogados.com; Defensor del Consumidor Financiero Principal: Dr. José Guillermo Peña González, Defensor Suplente: Dr. Carlos Alfonso Cifuentes Neira. Para mayor información relacionada con las funciones, asuntos de competencia, función de conciliador y otros aspectos de la Defensoría del Consumidor Financiero, consulte el siguiente link: <https://www.scotiabankcolpatria.com/usuario-financiero/defensor-del-consumidor-financiero>"

Mercantil de Administración y Pagos con fines de garantía y fuente de pago No. 20000838 H3 de 2020, cuyo objeto es "CONSTITUIR UN PATRIMONIO AUTÓNOMO MEDIANTE UN CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL PARA LA EJECUCIÓN DEL PROYECTO DEL AEROPUERTO DEL CAFÉ, UBICADO EN EL DEPARTAMENTO DE CALDAS, SEGÚN ARTÍCULO 67 DE LA LEY 1955 DE 2019."

5. Que el Contrato de Fiducia Mercantil de Administración y Pagos con fines de garantía y fuente de pago No. 20000838 H3 de 2020, establece en el numeral 2 de la cláusula octava Obligaciones de la fiduciaria "Realizar, suscribir y adelantar, como vocero y administrador del Patrimonio Autónomo todos los contratos de consultoría, prestación de servicios (tales como asesoría, estudios, transporte, parte logística y otros), obra, suministro y demás actividades y servicios requeridos para el desarrollo del Proyecto AEROCAFÉ, de acuerdo con las instrucciones del FIDEICOMITENTE."
6. Que, mediante correo electrónico del [29 de julio de 2022], el Gerente de la Unidad de Gestión instruyó a LA FIDUCIARIA SCOTIABANK COLPATRIA S.A en su condición de vocero y administrador del Patrimonio Autónomo Aerocafé para elaborar y suscribir contrato de ARRENDAMIENTO de comercio con **BLANCA LUCIA PRADA QUINTANA**, NIT 52.021.566-6, sustentando la necesidad de la contratación en los términos que se señalan a continuación:

De conformidad con el Contrato de Fiducia Mercantil de Administración y Pagos con fines de Garantía y Fuente de Pago No. 20000838 H3 de 2020, cuyo objeto es: "CONSTITUIR UN PATRIMONIO AUTÓNOMO MEDIANTE UN CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL PARA LA EJECUCIÓN DEL PROYECTO DEL AEROPUERTO DEL CAFÉ, UBICADO EN EL DEPARTAMENTO DE CALDAS, SEGÚN ARTÍCULO 67 DE LA LEY 1955 DE 2019. (VIGENCIA FUTURA)", en la cláusula decimosegunda señala como funciones de la Unidad de Gestión las siguientes:

1) Dirigir la operación y administración de los recursos del patrimonio autónomo (...)

3) Adelantar los procesos de selección lo que incluye evaluación jurídica, financiera y técnica de las ofertas, así como su correspondiente adjudicación y/o selección de los oferentes

9) Verificar la correcta ejecución de los contratos que suscriba el patrimonio autónomo

En desarrollo de este cometido la Unidad de Gestión ha venido operando en su parte técnica desde el municipio de Palestina (Caldas), pero por políticas de la Gerencia se requiere trasladar su operación al municipio de Manizales, siendo necesario, ante la inexistencia de inmuebles propios del PATRIMONIO AUTÓNOMO AEROCAFÉ, tomar en arriendo un espacio para continuar con el gerenciamiento técnico del proyecto desde dicha ciudad.

Es oportuno señalar que el Gobierno Nacional, una vez mitigados los efectos asociados a la pandemia por COVID 19, ha promovido el retorno a las labores presenciales a través de la Directiva Presidencial No. 04 de 2021, mediante la cual instruyó a todas las entidades del orden nacional, servidores públicos y demás colaboradores del Estado, a retomar a sus labores presenciales, con sujeción a los protocolos de bioseguridad e invitó a las demás ramas del poder público, a los entes autónomos, a los organismos de control y a las entidades territoriales al retorno a las actividades presenciales. Situación que la Dirección Técnica de la Unidad de Gestión viene realizando desde la vigencia 2021.

En consecuencia, la Unidad de Gestión requiere una sede en el municipio de Manizales para el funcionamiento de la Dirección Técnica, permitiendo con ello la atención cercana y coordinación interinstitucional tanto al proyecto como a las entidades aportantes de la Región.

*La Defensoría del Consumidor Financiero para Fiduciaria Scotiabank Colpatria S.A. está ubicada en la Avenida 19 No. 114-09 Oficina 502, Bogotá D.C., Tel: 213-1322 y 213-1370 en Bogotá D.C., Teléfono Celular: 321-9240479,323-2322934,323-2322911, atención de lunes a viernes de 8:00 a.m. a 5:00 p.m. (días hábiles). Correo electrónico: defensoriasc@pqabogados.com; Defensor del Consumidor Financiero Principal: Dr. José Guillermo Peña González, Defensor Suplente: Dr. Carlos Alfonso Cifuentes Neira. Para mayor información relacionada con las funciones, asuntos de competencia, función de conciliador y otros aspectos de la Defensoría del Consumidor Financiero, consulte el siguiente link: <https://www.scotiabankcolpatria.com/usuario-financiero/defensor-del-consumidor-financiero>

Finalmente, es importante aclarar que si bien el Comité Fiduciario, en sesión del 19 de enero de 2022 (Acta No. 18), aprobó el Plan Anual de Adquisiciones y Compras 2022 para la Unidad de Gestión del Patrimonio Autónomo AEROCAFÉ, igualmente en la misma sesión facultó al Gerente de la Unidad de Gestión para realizar las modificaciones que sean necesarias al interior de cada uno de los conceptos relacionados (Operación–Nación. Inversión–Nación e Inversión–Región); por lo tanto, con las modificaciones realizadas a la fecha se tiene que dentro del PAAC 2022 se contempla en el numeral 9 del Rubro de Funcionamiento el arrendamiento de oficinas en Palestina/Manizales por un valor total de \$153.600.000, según comunicación GUG-100.389-2022 del pasado 17 de junio de 2022 dirigida a la Fiduciaria Scotiabank Colpatria S.A.

Ahora bien, una vez efectuado el respectivo análisis de mercado, el cual incluyó indagaciones con las inmobiliarias de la zona, se logró determinar que el inmueble ubicado en el barrio Palermo de la ciudad de Manizales en la calle 65 # 25-49, Edificio Torre 25 PH. Oficina 4: Piso -1 Nivel +11.80, propiedad de SALAZAR SIERRA S.A.S, identificado con NIT.: 900.175.201-1 quien celebró un contrato de administración delegada con la empresa BLANCA LUCIA PRADA QUINTANA – INMOBILIARIA LUCIA PRADA, identificada con NIT 52.021.566-6, con el objeto de entregar la administración por cuenta y riesgo del propietario y celebrar contratos de arrendamiento, cumple con lo requerido por la Unidad de Gestión del Patrimonio Autónomo AEROCAFÉ, toda vez que es un predio que cubre las necesidades de espacio, mobiliario, salubridad, comodidad y ubicación para el desarrollo de las actividades inherentes a la UG y al proyecto.

Lo anterior, teniendo en cuenta que es un predio amplio y seguro en razón a que la cantidad de área disponible permite el cumplimiento de las normas de bioseguridad definidas, entre otros, en la Resolución 350 del 1 de marzo de 2022, como también aquellas normas vigentes sobre la materia”.

7. Que la celebración del presente contrato cuenta con recursos suficientes, acorde con el CERTIFICADO DE DISPONIBILIDAD DE RECURSOS O FONDOS EN EL FIDEICOMISO No. 033 de 2022, suscrito por el Director Senior de Fiducia Pública de la FIDUCIARIA SCOTIABANK COLPATRIA S.A., obrando única y exclusivamente como vocero del PATRIMONIO AUTÓNOMO AEROCAFÉ.
8. Que una vez efectuado el respectivo análisis de mercado, el cual incluyó indagaciones con inmobiliarias de la zona y solicitud de cotizaciones, se logró determinar que el inmueble: **Un piso de oficinas amoblada, ubicado en el piso 5° del edificio torre 25 P.H. y el derecho de un (1) parqueadero interno y un (1) parqueadero en la bahía de parqueo exterior del mismo edificio, con acceso al edificio por la CARRERA 25 NUMERO 65 -179, MANIZALES-CALDAS** (cuya dirección de la oficina según CERTIFICADO DE TRADICION es OFICINA # 4, PISO -1 del EDIFICIO TORRE 25 P.H. CALLE 65 # 25, MANIZALES-CALDAS) con número de matrícula 100-212428 y cuyos linderos se encuentran en la escritura 3889 del 22 de mayo de 2015 de la Notaria Segunda de Manizales, los cuales hacen parte integrante de este contrato, y el mobiliario allí disponible, cumple con lo requerido para la Dirección Técnica de la Unidad de Gestión del PATRIMONIO AUTÓNOMO AEROCAFÉ, toda vez que es un predio que cubre las necesidades de espacio, salubridad, comodidad y ubicación para el desarrollo de las actividades inherentes a la Unidad de Gestión.
9. De conformidad con las funciones antes señaladas y la necesidad descrita por la Unidad de Gestión del Patrimonio Autónomo AEROCAFÉ, se requiere contratar el arrendamiento de los bienes inmuebles *ubicados en la ciudad de Manizales, en la Carrera 25 No. 65-179, Oficina No. 5 del Edificio Torre 25 (dirección comercial) o Calle 65 No. 25-49, Edificio Torre 25 PH Oficina 4, Piso -1 Nivel +11.80 (dirección certificado de tradición y libertad) y su respectivo mobiliario, para el uso exclusivo de la Sede Técnica de la UNIDAD DE GESTIÓN DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO AEROCAFÉ ETAPA 1 – SEDE MANIZALES.*
10. Que, en virtud de lo expuesto, y conforme con lo instruido por la Unidad de Gestión, procede **LA FIDUCIARIA SCOTIABANK COLPATRIA S.A.** en su calidad de vocera y administradora del PATRIMONIO AUTÓNOMO AEROCAFÉ, a celebrar el presente CONTRATO, aclarando que el fideicomiso interviene única y exclusivamente como ejecutor de la voluntad de la Unidad de Gestión y del fideicomitente, quien previamente ha validado la modalidad

“La Defensoría del Consumidor Financiero para Fiduciaria Scotiabank Colpatria S.A. está ubicada en la Avenida 19 No. 114-09 Oficina 502, Bogotá D.C., Tel: 213-1322 y 213-1370 en Bogotá D.C., Teléfono Celular: 321-9240479.323-2322934,323-2322911, atención de lunes a viernes de 8:00 a.m. a 5:00 p.m. (días hábiles). Correo electrónico: defensoriasc@pabogados.com; Defensor del Consumidor Financiero Principal: Dr. José Guillermo Peña González, Defensor Suplente: Dr. Carlos Alfonso Cifuentes Neira. Para mayor información relacionada con las funciones, asuntos de competencia, función de conciliador y otros aspectos de la Defensoría del Consumidor Financiero, consulte el siguiente link: <https://www.scotiabankcolpatria.com/usuario-financiero/defensor-del-consumidor-financiero>”

de selección, conforme con el análisis de necesidad remitido y a verificado la idoneidad y antecedentes del propietario y la inmobiliaria que entrega el inmueble en función de arriendo.

11. Que LAS PARTES aceptan la celebración de este Contrato, en las condiciones y términos que se indican a continuación:

CLÁUSULAS

PRIMERA. OBJETO: ARRENDAMIENTO DEL BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA CIUDAD DE MANIZALES - CALDAS., EN LA CALLE 65 No. 25-49, EDIFICIO TORRE 25 P.H. OFICINA 4: PISO -1 NIVEL +11.80 (*dirección certificado de tradición y libertad*) o CRA 25 No. 65 -179 OFICINA No. 5 DEL EDIFICIO TORRE 25 (*dirección comercial*) CON NÚMERO DE MATRÍCULA 100-212428 Y SU RESPECTIVO MOBILIARIO, ADMINISTRACIÓN INCLUIDA, PARA EL USO EXCLUSIVO DE LA DIRECCIÓN TÉCNICA DE LA UNIDAD DE GESTIÓN DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO AEROCAFÉ - ETAPA 1 – SEDE MANIZALES.

SEGUNDA. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE Y ALCANCE DEL OBJETO: El inmueble a arrendar consta de UN PISO DE OFICINAS AMOBLADA, de 167,50 m2, ubicado en el piso 5° del Edificio Torre 25 P.H., incluye el derecho de un (1) parqueadero interno y un (1) parqueadero en la bahía de parqueo exterior del mismo edificio, la oficina consta de un acceso al edificio por la CARRERA 25 No. 65 -179, MANIZALES-CALDAS (dirección comercial) y la dirección según certificado de tradición y libertad es CALLE 65 No. 25-49 EDIFICIO TORRE 25 P.H OFICINA 4, PISO -1 NIVEL +11,80 ubicado en el municipio de MANIZALES-CALDAS, con número de matrícula 100-212428 y cuyos linderos se encuentran en la escritura 3889 del 22 de mayo de 2015 de la Notaria Segunda de Manizales, los cuales hacen parte integrante de este contrato. Así mismo, hace parte integral un MOBILIARIO, que es de USO EXCLUSIVO DE LA UNIDAD DE GESTIÓN DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO AEROCAFÉ ETAPA 1 SEDE MANIZALES- CALDAS, el cual se relaciona en el anexo técnico que hace parte integral del presente contrato.

SERVICIOS DE ADMINISTRACIÓN. El valor de la administración de todos los inmuebles objeto del contrato, que corresponde al área arrendada para el funcionamiento de la oficina y sus dos (2) parqueaderos se encuentra incluido en el valor del canon mensual.

Las cuotas extraordinarias son de exclusiva responsabilidad del ARRENDADOR.

SERVICIOS PÚBLICOS. A partir de la fecha de inicio de la ejecución del Contrato, EL ARRENDATARIO pagará los servicios de ACUEDUCTO, ALCANTARILLADO, ASEO, ENERGIA Y ALUMBRADO Y SERVICIO DE RECOLECCIÓN DE BASURAS y EL ARRENDATARIO reconoce y acepta que existe un medidor de consumo para el servicio de acueducto y alcantarillado con No. de suscriptor 111786 de aguas de Manizales y para el consumo de electricidad con No. de Cuenta 677861753 de la CHEC. También serán a cargo de EL ARRENDATARIO el consumo del servicio telefónico y el impuesto al teléfono, en caso de que EL ARRENDATARIO decida instalar o trasladar línea(s) telefónica(s), ya que el inmueble no la posee. PARAGRAFO 1: No se entrega conexión a Internet. El presente documento junto con los recibos cancelados por EL ARRENDADOR constituye título ejecutivo para cobrar judicialmente a EL ARRENDATARIO y sus garantes los servicios que dejaren de pagar, siempre que tales montos correspondan al período en el que estos tuvieron en su poder el inmueble. Para lo anterior EL ARRENDATARIO y sus deudores solidarios renuncian a los requerimientos en mora de que trata el artículo 489 del Código de Procedimiento Civil y 424 del Código de Procedimiento Civil. PARAGRAFO 2: Las líneas telefónicas, conexión a Internet y TV cable u otros servicios adicionales que fuesen instalados en el inmueble en el transcurso del contrato o su prórrogas, a nombre del inquilino o sus deudores solidarios o de terceros ajenos al contrato, serán responsabilidad de quienes suscriben este contrato en calidad de ARRENDATARIO, frente a las obligaciones contraídas con las empresas prestadora de los servicios mencionados en los términos pactados en él; por tanto, al restituir el inmueble, deberán presentar paz y salvo de éstas y se obligan a retirarlas del predio el mismo día en que se restituya el inmueble, o antes de ser posible. El incumplimiento de esta cláusula dará derecho a EL ARRENDADOR para cobrar la cláusula penal pactada en el presente contrato, sin perjuicio de los demás que por esta causa se puedan cobrar. PARAGRAFO 3: Se obliga también EL ARRENDATARIO a hacer llegar

*La Defensoría del Consumidor Financiero para Fiduciaria Scotiabank Colpatria S.A. está ubicada en la Avenida 19 No. 114-09 Oficina 502, Bogotá D.C., Tel: 213-1322 y 213-1370 en Bogotá D.C., Teléfono Celular: 321-9240479, 323-2322934, 323-2322911, atención de lunes a viernes de 8:00 a.m. a 5:00 p.m. (días hábiles). Correo electrónico: defensoriasc@pgabogados.com; Defensor del Consumidor Financiero Principal: Dr. José Guillermo Paña González, Defensor Suplente: Dr. Carlos Alfonso Cifuentes Neira. Para mayor información relacionada con las funciones, asuntos de competencia, función de conciliador y otros aspectos de la Defensoría del Consumidor Financiero, consulte el siguiente link: <https://www.scotiabankcolpatria.com/usuario-financiero/defensor-del-consumidor-financiero>

a las oficinas de **EL ARRENDADOR** o por correo electrónico al email: arriendos@inmobiliarialuciaprada.com, copia de las facturas de servicios públicos cada mes.

TERCERA. DESTINACION: EL ARRENDATARIO se compromete a utilizar el bien arrendado exclusivamente como oficinas.

CUARTA. VALOR DEL CONTRATO: El valor total del contrato asciende hasta la suma de **CIENTO VEINTINUEVE MILLONES TRESCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL PESOS (\$129.375.000)**, que incluye el canon de arrendamiento, IVA, las cuotas de administración ordinarias y los gravámenes tributarios a que haya lugar y demás costos relacionados con la ejecución del contrato.

PARÁGRAFO: La Unidad de Gestión del Patrimonio Autónomo AeroCafé no garantiza el pago total del PRESUPUESTO al ARRENDADOR, el valor del contrato definitivo será el que resulte de multiplicar el canon mensual ofertado por doce (12) meses más el incremento anual que establezca el Gobierno Nacional, el cual aplicaría para los cinco (5) meses siguientes, para un total del diecisiete (17) meses previstos como duración del contrato (sin exceder el 31 de diciembre de 2023).

QUINTA. FORMA DE PAGO: Para los efectos legales el valor del contrato asciende hasta la suma de **CIENTO VEINTINUEVE MILLONES TRESCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL PESOS (\$129.375.000)**, que incluye el canon de arrendamiento, IVA, las cuotas de administración y los gravámenes tributarios a que haya lugar y demás costos relacionados con la ejecución del contrato.

Para efectos del contrato que se celebre, el canon mensual de arrendamiento y la administración se pagarán así:

1. Una suma mensual de SIETE MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$7.500.000) por concepto de canon mensual de arrendamiento, incluido IVA, y cuota de administración.

PARÁGRAFO PRIMERO: La suma mensual que resulte de aplicar al canon mensual de SIETE MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$7.500.000) el incremento del IPC del año inmediatamente anterior, por concepto de canon mensual de arrendamiento, incluido IVA, y cuota de administración a partir del año de este contrato.

PARAGRAFO SEGUNDO: La factura o cuenta de cobro por estos conceptos se pagarán mes anticipado, dentro de los 5 primeros días calendario de cada mes y al recibo de los siguientes documentos: a) factura o documento equivalente; b) certificación de cumplimiento emitida por el supervisor del contrato; y c) copia de los comprobantes de pago de los aportes al Sistema de Seguridad Social y Parafiscales, mes vencido de conformidad con la normatividad vigente o en caso contrario declaración juramentada de no tener personal a cargo.

PARAGRAFO TERCERO: EL PAGO se realizará AL ARRENDADOR en su oficina ubicada en la Carrera 21 No. 64A- 33 Oficina 1410 Edificio Multiplaza El Cable o la que defina el ARRENDADOR o mediante transferencia bancaria a la Cuenta Corriente del Banco DAVIVIENDA No. 086160010533 a nombre de Blanca Lucia Prada Quintana, C.C 52.021.566, previa presentación por parte del arrendador de los documentos requeridos para efectuar el pago.

PARAGRAFO CUARTO: El ARRENDADOR mantendrá el precio del canon de arrendamiento durante el plazo de ejecución del contrato, salvo el incremento anual que establezca el Gobierno Nacional.

PARAGRAFO QUINTO: El pago de las cuotas de administración ordinarias y cuotas extraordinarias estarán a cargo de EL ARRENDADOR durante todo el plazo de ejecución del contrato.

PARAGRAFO SEXTO: A partir de la fecha en que se reciba el inmueble, EL ARRENDATARIO pagará los servicios públicos a su cargo.

"La Defensoría del Consumidor Financiero para Fiduciaria Scotiabank Colpatria S.A. está ubicada en la Avenida 19 No. 114-09 Oficina 502, Bogotá D.C., Tel: 213-1322 y 213-1370 en Bogotá D.C., Teléfono Celular: 321-9240479, 323-2322934, 323-2322911, atención de lunes a viernes de 8:00 a.m. a 5:00 p.m. (días hábiles). Correo electrónico: defensoriasc@pgabogados.com; Defensor del Consumidor Financiero Principal: Dr. José Guillermo Peña González, Defensor Suplente: Dr. Carlos Alfonso Cifuentes Neira. Para mayor información relacionada con las funciones, asuntos de competencia, función de conciliador y otros aspectos de la Defensoría del Consumidor Financiero, consulte el siguiente link: <https://www.scotiabankcolpatria.com/usuario-financiero/defensor-del-consumidor-financiero>"

PARAGRAFO SEPTIMO: La fracción de mes se pagará tomando como referencia el valor mensualizado, tanto del canon de arrendamiento más el IVA, como del valor de la administración y se hará el cálculo de la proporción de días transcurridos. Respecto de las últimas facturas de servicios públicos, éstas serán canceladas de manera proporcional a la fecha en la cual termine el contrato de arrendamiento.

PARÁGRAFO OCTAVO: Para efectos del pago, el ARRENDADOR deberá adjuntar la factura correspondiente. En caso de estar obligado a facturar electrónicamente deberá dar cumplimiento a lo previsto en la Resolución No. 000042 del 5 de mayo de 2020 expedida por la DIAN y remitir los documentos a través del correo electrónico indicado por el supervisor para tal efecto; igualmente, deberá contar con el lleno de los requisitos legales, constancia de cumplimiento a satisfacción por parte del supervisor del contrato, acreditación del pago de los aportes al Sistema General de Seguridad Social Integral del personal asignado para la ejecución del contrato, así como el pago de aportes parafiscales, según sea el caso, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 50 de la Ley 789 de 2002 y demás normas concordantes.

Los pagos aquí señalados se realizarán previa presentación del documento de cobro o factura o documento equivalente, certificación de recibo a satisfacción por parte del supervisor del contrato, la constancia de pago al Sistema General de Seguridad Social y parafiscales, mes vencido de conformidad con el Artículo 2.2.1.1.1.7 decreto 1273 de 2018 y de acuerdo con lo señalado en la Ley 789 de 2002 y en el parágrafo 1 del artículo 23 de la Ley 1150 de 2007, en los términos y porcentajes contenidos en las normas vigentes sobre la materia. Los pagos se realizarán dentro de los cinco (5) días hábiles, siguientes a la radicación por parte de LA UNIDAD DE GESTION DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO AEROCAFÉ en la FIDUCIARIA, de la factura o documento equivalente y/o cuenta de cobro, junto con todos los documentos de autorización de pago y la certificación suscrita por el supervisor del Contrato.

PARÁGRAFO NOVENO: Si no se acompañan los documentos requeridos para el pago o se presentan de manera incorrecta, el término para éste sólo empezará a contarse desde la fecha en que se aporte el último de los documentos en debida forma. Las demoras que se presenten por estos conceptos serán responsabilidad de EL ARRENDADOR y no tendrán por ello derecho al pago de intereses o compensación de ninguna naturaleza.

PARÁGRAFO DECIMO: ABONO EN CUENTA: El (los) pago(s) se efectuará(n) mediante consignación en la cuenta que EL ARRENDADOR haya acreditado como propia.

El (los) pago(s) previsto(s) en esta cláusula se acreditarán en la cuenta inicialmente acreditada por EL ARRENDADOR, o en otro banco o cuenta que EL ARRENDADOR designe, con sujeción a lo previsto en las disposiciones cambiarias y siempre y cuando el supervisor solicite a LA UNIDAD DE GESTIÓN el cambio de cuenta para pagos, con presentación de la nueva certificación bancaria en donde se acredite su apertura. En todo caso el cambio de banco o cuenta para pagos se hará efectivo a más tardar vencidos los treinta (30) días calendario, siguientes a la solicitud.

PARÁGRAFO DÉCIMO PRIMERO: REAJUSTE AL PESO: EL ARRENDADOR con la suscripción del contrato, acepta que en el evento que el valor total a pagar tenga centavos, estos se ajusten o aproximen al peso, ya sea por exceso o por defecto, si la suma es mayor o menor a 50 centavos. Lo anterior, sin que sobrepase el valor total establecido en el contrato.

RETENCIONES: La Unidad de Gestión hará las retenciones a que haya lugar sobre cada pago, de acuerdo con las disposiciones legales vigentes.

SEXTA. PLAZO DE EJECUCIÓN Y VIGENCIA DEL CONTRATO: El término de duración del presente contrato será hasta el 31 de diciembre de 2023. Este contrato dará inicio el 1 de agosto de 2022, previa aprobación de las pólizas de garantía y la suscripción del acta de entrega de bien inmueble y acta de inicio

PARÁGRAFO PRIMERO: El plazo de ejecución del contrato podrá ser prorrogado en caso de ser necesario para cumplir con el objeto contractual previo acuerdo entre LAS PARTES.

PARÁGRAFO SEGUNDO: EL ARRENDADOR hará entrega del inmueble una vez se dé cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución, mediante acta suscrita por LAS PARTES, en la que se dejará constancia del estado tanto del

"La Defensoría del Consumidor Financiero para Fiduciaria Scotiabank Colpatria S.A. está ubicada en la Avenida 19 No. 114-09 Oficina 502, Bogotá D.C., Tel: 213-1322 y 213-1370 en Bogotá D.C., Teléfono Celular: 321-9240479, 323-2322934, 323-2322911, atención de lunes a viernes de 8:00 a.m. a 5:00 p.m. (días hábiles). Correo electrónico: defensoriasc@pgabogados.com; Defensor del Consumidor Financiero Principal: Dr. José Guillermo Peña González, Defensor Suplente: Dr. Carlos Alfonso Cifuentes Neira. Para mayor información relacionada con las funciones, asuntos de competencia, función de conciliador y otros aspectos de la Defensoría del Consumidor Financiero, consulte el siguiente link: <https://www.scotiabankcolpatria.com/usuario-financiero/defensor-del-consumidor-financiero>"

bien inmueble y como de los muebles recibidos.

PARÁGRAFO TERCERO: La entrega del inmueble por parte del Patrimonio Autónomo AEROCAFÉ a la terminación del presente contrato, en caso de no realizarse un nuevo contrato, se hará mediante acta suscrita por las partes, en la que se deje constancia del estado, inventario y paz y salvo por todo concepto, del inmueble entregado.

PARÁGRAFO CUARTO: El pago de las cuotas de administración ordinarias y cuotas extraordinarias estarán a cargo de EL ARRENDADOR durante todo el plazo de ejecución del contrato

PARÁGRAFO QUINTO: A partir de la fecha en que se reciba el inmueble, EL ARRENDATARIO pagará los servicios públicos a su cargo.

SÉPTIMA. MORA: En caso de mora en el pago del canon de arrendamiento, EL ARRENDATARIO, asumirá los intereses de mora a la tasa máxima legal permitida en el momento.

OCTAVA. INCREMENTO DEL PRECIO: Vencidos los primeros doce (12) meses de vigencia de este contrato, acuerdan las partes que el precio anual de la renta se incrementará en **EL CIENTO POR CIENTO (100%) del INDICE DE PRECIOS AL CONSUMIDOR IPC** decretado por el Gobierno Nacional y con relación al año anterior, y así sucesivamente durante su vigencia y prorrogas.

NOVENA. PRÓRROGAS: Este contrato tiene una duración definida hasta el 31 de diciembre de 2023 fecha en el cual termina este contrato, pero en caso de prórroga se notificará con la debida anticipación al Arrendador y es requisito para la aceptación de la prórroga aportar previamente el CDR con el valor correspondiente al periodo de la prórroga con el fin de garantizar la disponibilidad de los recursos para los meses que se prorrogue el contrato. Una vez vencido el término del contrato inicial, las prórrogas sucesivas del mismo tendrán una vigencia de doce (12) meses con sus correspondientes incrementos, salvo acuerdo por escrito entre las partes.

PARAGRAFO PRIMERO: Por ser un inmueble destinado a **COMERCIO**, las prórrogas se someten a lo preceptuado en el Código de Comercio.

PARAGRAFO SEGUNDO: Terminada la vigencia del contrato inicial, en caso de que **EL ARRENDATARIO** no desee prorrogar el contrato deberá notificar **AL ARRENDADOR no con menos de tres (03) meses antes del vencimiento del contrato en la vigencia inicial y su primera prórroga**, y cumplidos los dos años y de ahí en adelante, en caso de que no se quiera renovar se deberá notificar, **no con menos de Seis (06) meses antes del vencimiento del contrato**. Si es voluntad de **EL ARRENDADOR** no prorrogar, dicha notificación se hará en los mismos términos anteriores al **ARRENDATARIO**, **no con menos de tres (03) meses antes del vencimiento del contrato** en la vigencia inicial y su primera prórroga, y cumplidos los dos años y de ahí en adelante, en caso de que no se quiera renovar se deberá notificar, **no con menos de Seis (06) meses antes del vencimiento del contrato**.

PARÁGRAFO TERCERO: Si las partes guardan silencio la prórroga se entenderá tácita, sujetándose al incremento de que trata la cláusula SEXTA del presente contrato.

PARÁGRAFO CUARTO: El solo hecho de la presentación de este contrato por parte del arrendador para pedir medidas cautelares o la iniciación de un proceso de ejecución ante la autoridad judicial, implicará que por parte de los inquilinos ha sido aceptada su prórroga, hasta la fecha de petición de la medida cautelar o la fecha de iniciación del proceso de ejecución cuando al término de duración el contrato se hallare vencido.

DECIMA. RECIBO Y ESTADO: **EL ARRENDATARIO** declara que ha recibido el inmueble Amoblado objeto del presente contrato en buen estado, conforme a los inventarios: (de los muebles, enseres y electrodomésticos que lo integran) y del Inmueble, que hace parte de este, y que en el mismo estado lo restituirá **AL ARRENDADOR** a la terminación del contrato de arrendamiento, o cuando éste haya de cesar por alguna de las causales previstas, salvo el deterioro proveniente del tiempo

"La Defensoría del Consumidor Financiero para Fiduciaria Scotiabank Colpatria S.A. está ubicada en la Avenida 19 No. 114-09 Oficina 502, Bogotá D.C., Tel: 213-1322 y 213-1370 en Bogotá D.C., Teléfono Celular: 321-9240479, 323-2322934, 323-2322911, atención de lunes a viernes de 8:00 a.m. a 5:00 p.m. (días hábiles). Correo electrónico: defensoriasc@ogabogados.com; Defensor del Consumidor Financiero Principal: Dr. José Guillermo Peña González, Defensor Suplente: Dr. Carlos Alfonso Cifuentes Neira. Para mayor información relacionada con las funciones, asuntos de competencia, función de conciliador y otros aspectos de la Defensoría del Consumidor Financiero, consulte el siguiente link: <https://www.scotiabankcolpatria.com/usuario-financiero/defensor-del-consumidor-financiero>"

y uso legítimo.

PARÁGRAFO PRIMERO: En caso de que haya un deterioro de las paredes (como grietas, huecos, puntillas entre otros) o cambio de color en la pintura de estas **EL ARRENDATARIO** se compromete en el momento de la restitución del inmueble a volver a pintar las paredes del color que las recibió.

PARAGRAFO SEGUNDO: Si existen daños, deterioros excesivos o faltantes al momento de la entrega, de acuerdo con los inventarios iniciales de los muebles y enseres y del inmueble como tal, se deberá reponer el valor por parte del ARRENDATARIO, para lo cual se tendrá en cuenta el valor comercial en el mercado de la referencia igual a la afectada o faltante.

DECIMA PRIMERA. REPARACIONES: REPARACIONES LOCATIVAS: Las reparaciones locativas serán a cargo del ARRENDATARIO, quien deberá proceder a ellas de inmediato y sin necesidad de que medie autorización del ARRENDADOR. Se entiende por reparaciones locativas aquellas que deban hacerse para arreglar los deterioros o daños que ordinariamente se producen en el inmueble en el tiempo por el uso o por culpa del **ARRENDATARIO** o de sus dependientes que habiten en el inmueble. **REPARACIONES NECESARIAS:** Las reparaciones necesarias o indispensables no locativas serán de cargo del **ARRENDADOR**. EL ARRENDATARIO deberá avisar a EL ARRENDADOR, de forma oportuna y mediante comunicación escrita, de la ocurrencia del daño que origina la necesidad de reparación. En dicha comunicación el ARRENDATARIO deberá indicar la naturaleza del daño y su gravedad. En caso de especial urgencia el aviso podrá darse inicialmente de manera verbal o telefónica, sin perjuicio que, posteriormente, se reitere por escrito. Una vez conocida la ocurrencia del daño y dentro de un término prudencial, EL ARRENDADOR deberá adelantar la correspondiente reparación.

DECIMA SEGUNDA. MEJORAS: No podrá **EL ARRENDATARIO** ejecutar en el inmueble mejoras de ninguna especie, excepto las reparaciones locativas, sin permiso escrito de **EL ARRENDADOR**. En caso de que el arrendador las autorice, no implica que las acepte en el momento de la entrega del inmueble. En el evento que el propietario no las acepte, el arrendatario deberá restituir el inmueble en el mismo estado en que se le hizo a la entrega de la propiedad, el incumplimiento de esta cláusula dará lugar a la multa por incumplimiento.

PARAGRAFO: Los Inmuebles se entregan inventariados y al momento de finalización del contrato, el inventario será el soporte para la verificación de la entrega.

DECIMA TERCERA. OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR: Sin perjuicio de las demás obligaciones que se desprendan de la Constitución Política de la República de Colombia, de las demás normas que regulan la prestación del servicio a contratar y de las particulares que correspondan a la naturaleza del contrato a celebrar, de aquellas contenidas en otros apartes del presente documento y de las consignadas específicamente en el contenido del contrato, EL ARRENDADOR Contrae, entre otras, las siguientes:

OBLIGACIONES GENERALES

1. Ejecutar de manera oportuna y eficiente el objeto y el alcance del objeto del contrato de acuerdo con las obligaciones establecidas.
2. Mantener la reserva y confidencialidad de la información que obtenga como consecuencia de las actividades que desarrolle para el cumplimiento del objeto del contrato.
3. Informar oportunamente de cualquier petición, amenaza de quien actuando por fuera de la ley pretenda obligarlo a hacer u omitir algún acto u ocultar hechos que afecten los intereses del Patrimonio Autónomo.
4. Mantener actualizado su domicilio durante la vigencia del contrato y seis (6) meses más y presentarse en el momento en que sea requerido por el Patrimonio Autónomo para la suscripción de la correspondiente acta de cierre, en caso de que aplique.
5. Adelantar oportunamente los trámites y cumplir los requisitos para la ejecución del contrato.
6. Defender en todas sus actuaciones los intereses de la Unidad de Gestión, del Patrimonio Autónomo y obrar con lealtad y buena fe en todas las etapas contractuales, si hay lugar a ello

"La Defensoría del Consumidor Financiero para Fiduciaria Scotiabank Colpatria S.A. está ubicada en la Avenida 19 No. 114-09 Oficina 502. Bogotá D.C., Tel: 213-1322 y 213-1370 en Bogotá D.C., Teléfono Celular: 321-9240479, 323-2322934, 323-2322911, atención de lunes a viernes de 8:00 a.m. a 5:00 p.m. (días hábiles). Correo electrónico: defensoriasc@pqabogados.com; Defensor del Consumidor Financiero Principal: Dr. José Guillermo Peña González, Defensor Suplente: Dr. Carlos Alfonso Cifuentes Neira. Para mayor información relacionada con las funciones, asuntos de competencia, función de conciliador y otros aspectos de la Defensoría del Consumidor Financiero, consulte el siguiente link: <https://www.scotiabankcolpatria.com/usuario-financiero/defensor-del-consumidor-financiero>"

7. Informar oportunamente cualquier anomalía o dificultad que advierta en el desarrollo del contrato y proponer alternativas de solución a las mismas.
8. Dar aplicación a los protocolos de bioseguridad vigentes.
9. Estar al día en el pago de los aportes mensuales al Sistema General de Seguridad Social, en Salud, Pensión y Riesgos laborales, para el caso de personas naturales; para las personas jurídicas, además debe estar al día en el pago de parafiscales, de acuerdo con la normatividad vigente.
10. Las demás que le imponga su condición de ARRENDADOR, necesarias para garantizar el cabal cumplimiento del objeto contractual.

OBLIGACIONES ESPECIFICAS

1. Cumplir cabalmente con el objeto y el alcance del contrato de conformidad con la oferta presentada.
2. Garantizar la calidad de los servicios contratados, manteniendo sin perturbación el uso y goce del inmueble objeto del contrato de arrendamiento.
3. Mantener activos y en calidad de uso, los servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado y energía en el marco de sus obligaciones.
4. Mantener de uso exclusivo para la Unidad de Gestión del PATRIMONIO AUTÓNOMO AEROCAFÉ las zonas descritas en el Anexo Técnico.
5. Responder por cualquier vicio oculto del inmueble que impida su utilización para los fines aquí indicados, para lo cual declara que el inmueble se encuentra libre de todo gravamen o limitación que impida su entrega a título de arrendamiento y que cuenta con las licencias o permisos exigidos por la ley para el ejercicio de la actividad comercial.
6. Efectuar durante todo el plazo de ejecución del contrato, por su cuenta las reparaciones locativas necesarias para mantener el inmueble en pleno funcionamiento, tales como reparaciones de bajante de cañerías, sistema eléctrico, sistema de iluminación, redes de agua potable, mantenimiento preventivo y correctivo de ascensores, así como de la infraestructura tecnológica suministrada por el ARRENDADOR que solo es el Rack (solo el Hardware) para el inmueble.
7. Designar un contacto que atienda de manera permanente los requerimientos que sean realizados por el supervisor del contrato.
8. Cumplir con todas las obligaciones tributarias que recaen sobre el inmueble objeto del contrato. Para ello deberá realizar el pago de todos los impuestos, tasas y contribuciones a los que haya lugar, con ocasión de la suscripción y ejecución del contrato.
9. Mantener el bien libre de cualquier perturbación que impida su uso, según el objeto del contrato.
10. Atender los requerimientos que sean realizados por el supervisor del contrato.
11. Mantener indemne al ARRENDATARIO de cualquier perturbación por parte de terceros y/o funcionarios de cualquier tipo, que sean responsabilidad directa del arrendador.
12. Entregar al PATRIMONIO AUTÓNOMO AEROCAFÉ y a la Dirección Administrativa y Financiera de la Unidad de Gestión, el bien arrendado dotado del mobiliario requerido señalado en el Anexo Técnico, previa verificación de encontrarse en buen estado de servicio, seguridad, limpieza y sanidad, y poner a su disposición los servicios, bienes o usos conexos. El acta de inventario deberá estar firmada por EL ARRENDADOR y el supervisor del contrato.
13. Mantener en el bien arrendado, los bienes y servicios conexos y adicionales en buen estado de servicio para el fin convenido en el contrato y garantizar durante todo el término del contrato el uso, goce exclusivo y pacífico del inmueble, salvo en lo que corresponda a EL ARRENDATARIO.
14. Presentar oportunamente las facturas o cuentas de cobro, con todos sus anexos y soportes, de conformidad con la forma de pago.
15. Realizar el pago oportuno de las cuotas de administración y cuotas extraordinarias de administración cuando a ello haya lugar.
16. Reconocer que no existe vínculo laboral alguno con EL ARRENDATARIO, liberándolo de cualquier reclamación que sea directa o indirectamente conexas a una relación laboral.
17. Mantener el precio del canon de arrendamiento durante el plazo de ejecución del contrato, salvo el incremento anual que establezca el Gobierno Nacional.
18. Efectuar a su costo todas las reparaciones necesarias del bien arrendado, de conformidad con lo establecido en el artículo 1985 del Código Civil.

"La Defensoría del Consumidor Financiero para Fiduciaria Scotiabank Colpatria S.A. está ubicada en la Avenida 19 No. 114-09 Oficina 502, Bogotá D.C., Tel: 213-1322 y 213-1370 en Bogotá D.C., Teléfono Celular: 321-9240479, 323-2322934, 323-2322911, atención de lunes a viernes de 8:00 a.m. a 5:00 p.m. (días hábiles). Correo electrónico: defensoriasc@pqabogados.com; Defensor del Consumidor Financiero Principal: Dr. José Guillermo Peña González, Defensor Suplente: Dr. Carlos Alfonso Cifuentes Neira. Para mayor información relacionada con las funciones, asuntos de competencia, función de conciliador y otros aspectos de la Defensoría del Consumidor Financiero, consulte el siguiente link: <https://www.scotiabankcolpatria.com/usuario-financiero/defensor-del-consumidor-financiero>"

19. El requerimiento de entrega del bien inmueble antes del cumplimiento del plazo pactado sin justa causa por parte del ARRENDADOR se configura como incumplimiento del contrato.
20. Entregar el inmueble, en el momento de la restitución, pintado con el color que fue recibido
21. Las demás que le sean asignadas por el supervisor, relacionadas con el objeto contractual.

DECIMA CUARTA. DERECHOS Y OBLIGACIONES DE FIDUCIARIA SCOTIABANK COLPATRIA S.A.:

1. Pagar el valor del contrato dentro del término establecido para el efecto, previa Instrucción de la Unidad de Gestión.
2. Responder por escrito las peticiones que le formule el ARRENDADOR, previa instrucción y apoyo del supervisor del contrato.
3. Exigir al ARRENDADOR, previa instrucción del supervisor del contrato, la ejecución idónea y oportuna del objeto del contrato.
4. Las demás que le correspondan según la naturaleza del contrato.

DECIMA QUINTA. DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LA UNIDAD DE GESTIÓN DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO AEROCAFÉ:

1. Realizar el respectivo control en el cumplimiento del objeto del contrato y expedir el recibo de cumplimiento a satisfacción por intermedio del supervisor designado del contrato.
2. Autorizar el pago del valor del contrato, por intermedio del supervisor designado, de acuerdo con los términos establecidos en el contrato.
3. Informar al contratante (PATRIMONIO AUTONOMO AEROCAFE) acerca de cualquier incumplimiento que se presente en la ejecución del contrato, e instruirlo acerca de la aplicación de las multas y la cláusula penal pecuniaria estipuladas en el contrato.
4. Autorizar el pago correspondiente a los servicios públicos domiciliarios que se causen durante la ejecución del contrato de arrendamiento.
5. Mantener en buen estado el mobiliario entregado con el inmueble.
6. Utilizar el inmueble arrendado para el fin contratado y en todo caso darle el uso al que la cosa está naturalmente destinada.
7. Conservar el inmueble y los muebles y electrodomésticos, objeto del contrato en buen estado, salvo el deterioro normal derivado de su uso.
8. Efectuar las reparaciones locativas, entendidas como parte de la obligación de mantener el inmueble en el estado que lo recibió sin ser responsable de los deterioros que del tiempo y uso legítimos o de fuerza mayor o caso fortuito o de la mala calidad del inmueble por su vetustez, por la naturaleza del suelo o por defectos de construcción se causen.
9. Terminado el contrato, entregar el inmueble y mobiliario objeto de arrendamiento al ARRENDADOR, conforme al inventario inicial.
10. Cumplir las normas consagradas en los reglamentos de propiedad horizontal y las que expida el gobierno que resulten aplicables.
11. Las demás necesarias para llevar a cabo la correcta ejecución del contrato.

La Defensoría del Consumidor Financiero para Fiduciaria Scotiabank Colpatria S.A. está ubicada en la Avenida 19 No. 114-09 Oficina 502, Bogotá D.C., Tel: 213-1322 y 213-1370 en Bogotá D.C., Teléfono Celular: 321-9249479, 323-2322934, 323-2322911, atención de lunes a viernes de 8:00 a.m. a 5:00 p.m. (días hábiles). Correo electrónico: defensoriasc@pqabogados.com; Defensor del Consumidor Financiero Principal: Dr. José Guillermo Peña González, Defensor Suplente: Dr. Carlos Alfonso Cifuentes Neira. Para mayor información relacionada con las funciones, asuntos de competencia, función de conciliador y otros aspectos de la Defensoría del Consumidor Financiero, consulte el siguiente link: <https://www.scotiabankcolpatria.com/usuario-financiero/defensor-del-consumidor-financiero>

DECIMA SEXTA. CAUSALES DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO POR PARTE DEL ARRENDATARIO: a) La cesión o subarriendo, b) El cambio de destinación del inmueble, c) El no pago del precio dentro del término previsto en este contrato, d) La destinación del inmueble para fines ilícitos o contrarios a las buenas costumbres, o que presenten peligro para el inmueble o la salubridad de sus habitantes y vecinos, e) la realización de mejoras, cambios o ampliaciones del inmueble, sin expresa autorización del **ARRENDADOR**, f) La no-cancelación de los servicios públicos, g) La no cancelación de las cuotas de Administración, dentro del término pactado si las hubiere. h) El incumplimiento de las Reglas de Propiedad Horizontal y el Manual de Convivencia de la Copropiedad, si lo hubiere. i) El incumplimiento del código de Policía Vigente Perturbar la tranquilidad del vecindario por actos propios o de las personas que bajo su responsabilidad ocupen y visiten el inmueble. j) Dar el uso al inmueble contrario a la ley, la moral y las buenas costumbres, k) Las demás previstas en la ley.

DECIMA SEPTIMA. CLAUSULA PENAL PECUNIARIA: En caso de incumplimiento total o parcial de cualquiera de las obligaciones, a cargo de las partes, generará a su cargo el pago de una cláusula penal a título de tasación anticipada de perjuicios cuyo monto será la suma equivalente al **triple del precio mensual del arrendamiento que esté vigente al momento del incumplimiento a título de pena**. Se entenderá en todo caso que la pena no extingue, ni en todo, ni en parte, la obligación principal y que podrá pedir a la vez, el pago de la pena y a la indemnización de perjuicios, si es el caso. Este contrato será prueba sumaria suficiente para el cobro de esta pena y el arrendatario y los deudores solidarios renuncian expresamente a cualquier requerimiento privado o judicial para constituirlos en mora del pago de esta o cualquier otra obligación derivada del contrato.

DECIMA OCTAVA. PROCEDIMIENTO PARA LA APLICACIÓN DE LA CLÁUSULA PENAL PECUNIARIA: Para la aplicación de la cláusula penal, se adelantará el siguiente procedimiento: 1) El Patrimonio Autónomo **CONTRATANTE** una vez tenga conocimiento del presunto incumplimiento informará por escrito a **EL CONTRATISTA** sobre dicha situación. 2) **EL CONTRATISTA** responderá con las explicaciones y soportes del caso al Patrimonio Autónomo **CONTRATANTE** dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al recibo del requerimiento del Patrimonio Autónomo **CONTRATANTE**. 3) En el evento en que **EL CONTRATISTA** no responda, se pronuncie parcialmente, o de respuesta después de vencido el término señalado en el numeral anterior, se tendrá por aceptado el incumplimiento, parcial o totalmente, según sea el caso, por parte de **EL CONTRATISTA**. 4) Ocurren cualquiera de los eventos señalados en el numeral anterior, el Patrimonio Autónomo **CONTRATANTE** dentro de los diez (10) días hábiles siguientes al vencimiento del término señalado en el numeral 2) anterior, hará efectiva la cláusula penal previa instrucción expresa de la **UNIDAD DE GESTIÓN DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO AEROCAFÉ**. 5) En el evento estipulado en el numeral 2) anterior, el Patrimonio Autónomo **CONTRATANTE** dentro de los diez (10) días hábiles siguientes al vencimiento del término allí señalado, evaluará las explicaciones recibidas, y decidirá sobre la aplicación de la cláusula penal. La decisión del Patrimonio Autónomo **CONTRATANTE** se comunicará dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la decisión. **EL CONTRATISTA**, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a que se haga efectiva la cláusula penal, cancelará al Patrimonio Autónomo **CONTRATANTE** el valor correspondiente a la misma. El cobro y pago de la cláusula penal no exonera al **CONTRATISTA** de cumplir sus obligaciones contractuales.

El pacto para la aplicación de la cláusula penal a **EL CONTRATISTA** aquí regulado se entenderá sin perjuicio de las facultades del Patrimonio Autónomo **CONTRATANTE** para la imposición de multas y para declarar la terminación anticipada o unilateral del contrato, facultades que son concurrentes y no excluyentes entre sí.

La aplicación de la cláusula penal no impide al Patrimonio Autónomo **CONTRATANTE**, el cobro de la totalidad de los perjuicios causados con ocasión del incumplimiento del **CONTRATISTA**, ni el ejercicio de las acciones previstas en las leyes vigentes.

DECIMA NOVENA. GARANTÍAS Y MECANISMOS DE COBERTURA DEL RIESGO: Atendiendo a la naturaleza del objeto del contrato, la forma de pago y las condiciones contractuales, para cubrir cualquier hecho constitutivo de incumplimiento **EL ARRENDADOR** deberá presentar la garantía de cumplimiento expedida a favor de entidades particulares en original a la Unidad de Gestión, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes contados a partir de la firma del contrato. Esta garantía tendrá las siguientes características:

Característica	Condición
----------------	-----------

La Defensoría del Consumidor Financiero para Fiduciaria Scotiabank Colpatria S.A. está ubicada en la Avenida 19 No. 114-09 Oficina 502, Bogotá D.C., Tel: 213-1322 y 213-1370 en Bogotá D.C., Teléfono Celular: 321-9240479, 323-2322934, 323-2322911, atención de lunes a viernes de 8:00 a.m. a 5:00 p.m. (días hábiles). Correo electrónico: defensoriasc@pgabogados.com; Defensor del Consumidor Financiero Principal: Dr. José Guillermo Peña González, Defensor Suplente: Dr. Carlos Alfonso Cifuentes Neira. Para mayor información relacionada con las funciones, asuntos de competencia, función de conciliador y otros aspectos de la Defensoría del Consumidor Financiero, consulte el siguiente link: <https://www.scotiabankcolpatria.com/usuario-financiero/defensor-del-consumidor-financiero>

Clase	(I) Contrato de seguro contenido en una póliza expedida a favor de entidades particulares; (II) Garantía bancaria; o (III) Carta de crédito stand-by		
Asegurado/ beneficiario	PATRIMONIO AUTONOMO AEROCAFÉ identificado con NIT 830053994-4		
Amparos, vigencia y valores asegurados.	Amparo	Vigencia	Valor Asegurado
	Cumplimiento: Este amparo cubre al contratante y a la Unidad de Gestión por: a) El incumplimiento total o parcial del contrato, cuando el incumplimiento es imputable al ARRENDADOR. b) El cumplimiento tardío o defectuoso del contrato, cuando el incumplimiento es imputable al ARRENDADOR.	Plazo de ejecución del contrato y seis (6) meses más.	El valor de esta garantía debe ser del diez por ciento (10%) del valor del contrato.
	Calidad y correcto funcionamiento de los muebles e instalaciones, este amparo debe cubrir la calidad y correcto funcionamiento de los bienes (equipos) que reciba el Patrimonio Autónomo en arriendo, en cumplimiento del contrato.	Plazo de ejecución del contrato y seis (6) meses más	El valor de esta garantía debe ser del diez por ciento (10%) del valor del contrato.
Tomador	La garantía deberá tomarse con el nombre o razón social que figura en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio respectiva, y no sólo con su sigla, a no ser que en el referido documento se exprese que la sociedad podrá denominarse de esa manera.		
Información necesaria dentro de la póliza	Número y año del contrato Objeto del contrato Firma del representante legal del ARRENDADOR En caso de no usar centavos, los valores deben aproximarse al mayor		

PARÁGRAFO PRIMERO: La garantía se entenderá vigente hasta la terminación del contrato garantizado. Sus efectos no expirarán por falta de pago de la prima o por revocatoria unilateral. EL ARRENDADOR se compromete a mantener vigente la garantía durante todo el tiempo que demande la ejecución del contrato y su liquidación, so pena que LA FIDUCIARIA y/o ARRENDATARIO declare el incumplimiento previa instrucción de la UG del P.A Aero café. Será obligación del ARRENDADOR mantener la garantía indemne de cualquier reclamación proveniente de terceros que tenga como causa sus actuaciones.

PARÁGRAFO SEGUNDO: EL ARRENDADOR deberá allegar el recibo de pago expedido por la Aseguradora donde conste que las primas se encuentran pagadas.

La Defensoría del Consumidor Financiero para Fiduciaria Scotiabank Colpatria S.A. está ubicada en la Avenida 19 No. 114-09 Oficina 502, Bogotá D.C., Tel: 213-1322 y 213-1370 en Bogotá D.C., Teléfono Celular: 321-9240479,323-2322934,323-2322911, atención de lunes a viernes de 8:00 a.m. a 5:00 p.m. (días hábiles). Correo electrónico: defensoriasc@pqabogados.com; Defensor del Consumidor Financiero Principal: Dr. José Guillermo Peña González, Defensor Suplente: Dr. Carlos Alfonso Cifuentes Neira. Para mayor información relacionada con las funciones, asuntos de competencia, función de conciliador y otros aspectos de la Defensoría del Consumidor Financiero, consulte el siguiente link: <https://www.scotiabankcolpatria.com/usuario-financiero/defensor-del-consumidor-financiero>

PARÁGRAFO TERCERO: TÉRMINO PARA SU ENTREGA. EL ARRENDADOR. Deberá constituir las garantías pactadas dentro de los tres (3) días siguientes a la entrega de la copia del contrato para ese efecto por parte de LA FIDUCIARIA.

PARÁGRAFO CUARTO: SUFICIENCIA DE LAS GARANTÍAS. EL ARRENDADOR debe mantener en todo momento de vigencia del contrato la suficiencia de las garantías otorgadas. En consecuencia, en el evento en que el plazo de ejecución del contrato se amplíe, EL ARRENDADOR deberá ampliar la vigencia de las garantías y/o el valor amparado de las mismas, según sea el caso, como condición previa y necesaria para el pago de las facturas pendientes de pago. De igual modo, EL ARRENDADOR deberá reponer las garantías cuando su valor se afecte por razón de los siniestros amparados. En el caso de los amparos cuya vigencia debe prolongarse con posterioridad al vencimiento del plazo de ejecución del contrato, el valor amparado también debe reponerse cuando el mismo se afecte por la ocurrencia de los riesgos asegurados con posterioridad a tales fechas. El pago de todas las primas y demás erogaciones de constitución, mantenimiento y restablecimiento inmediato de su monto, será de cargo exclusivo de EL ARRENDADOR

VIGESIMA. INDEPENDENCIA DEL ARRENDADOR: EL ARRENDADOR es independiente de EL ARRENDATARIO, y, en consecuencia, no es su representante, agente o mandatario. No tiene la facultad de hacer declaraciones, representaciones o compromisos en nombre de EL ARRENDATARIO, ni de tomar decisiones o iniciar acciones que generen obligaciones a su cargo. Salvo expresa autorización de EL ARRENDATARIO.

VIGESIMA PRIMERA. CESIONES O CAMBIO DE TENENCIA: Este contrato se celebra en consideración a la calidad de EL ARRENDADOR y no podrá cederlo en todo ni en parte a ningún título, sin el consentimiento expreso, previo y escrito de LA FIDUCIARIA y LA UNIDAD DE GESTIÓN DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO AEROCAFÉ.

PARÁGRAFO: En caso de producirse Cesión del contrato, requerirá, para su eficacia, de la suscripción de un documento por parte del cedente, el cesionario y la aprobación expresa del DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO AEROCAFÉ.

Estipulan expresamente los contratantes que este contrato no formará parte integral de ningún establecimiento de comercio y que, por lo tanto, la enajenación de la que eventualmente se establezca en el inmueble no sólo no transfiere ningún derecho de arrendamiento al adquirente, sino que constituye causal de terminación del contrato, toda vez que el ARRENDATARIO **se obliga a no ceder, a no subarrendar el inmueble, ni transferir su tenencia.** Para los efectos legales, esta estipulación equivale a la oposición a que se refiere el numeral 3 del artículo 528 del Código de Comercio, de tal suerte que la responsabilidad de **EL ARRENDATARIO** no cesará con la enajenación del establecimiento, ni con el aviso de la transferencia, ni aún con la inscripción de la enajenación en el Registro Mercantil. Renuncia para exigir suma alguna por concepto de prima comercial a Good Will cuando termine este contrato. No podrán cobrar sumas a terceras personas y menos aún, al ARRENDADOR y/o al propietario del inmueble.

VIGESIMA SEGUNDA. CLAUSULA GENERAL DE AUTORIZACION PARA LA CAPTACION DE DATOS PERSONALES: Los datos personales suministrados por parte de **EL ARRENDATARIO** serán objeto de tratamiento en los términos de la Ley 1581 de 2.012 por parte de **EL ARRENDADOR** quien se compromete a implementar todas las medidas necesarias para garantizar un tratamiento idóneo de los datos personales y a cumplir las disposiciones que se tienen en esta materia.

VIGESIMA TERCERA. INSPECCIÓN: EL ARRENDATARIO permitirá en cualquier tiempo las visitas que el ARRENDADOR o sus representantes tengan a bien realizar para constatar el estado de conservación del inmueble u otras circunstancias que sean de su interés. En caso de que en el inmueble se almacenen elementos perjudiciales para la salubridad del inmueble o la vecindad, los gastos de saneamiento y desinfección serán por cuenta de **EL ARRENDATARIO.**

VIGESIMA CUARTA. INDEMNIDAD: EL ARRENDADOR se obliga a 1) indemnizar a EL ARRENDATARIO y/o a LA UNIDAD DE GESTIÓN DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO AEROCAFÉ y/o La Fiduciaria Scotiabankcolpatria. S.A con ocasión de la violación o el incumplimiento de las obligaciones previstas en el presente contrato. 2) EL ARRENDADOR Y EL ARRENDATARIO se obligan a mantener indemne a la otra parte respecto de cualquier daño o perjuicio originado en

"La Defensoría del Consumidor Financiero para Fiduciaria Scotiabank Colpatria S.A. está ubicada en la Avenida 19 No. 114-09 Oficina 502, Bogotá D.C., Tel: 213-1322 y 213-1370 en Bogotá D.C., Teléfono Celular: 321-9240476,323-2322934,323-2322911, atención de lunes a viernes de 8:00 a.m. a 5:00 p.m. (días hábiles). Correo electrónico: defensoriasc@pgabogados.com; Defensor del Consumidor Financiero Principal: Dr. José Guillermo Peña González, Defensor Suplente: Dr. Carlos Alfonso Cifuentes Neira. Para mayor información relacionada con las funciones, asuntos de competencia, función de conciliador y otros aspectos de la Defensoría del Consumidor Financiero, consulte el siguiente link: <https://www.scotiabankcolpatria.com/usuario-financiero/defensor-del-consumidor-financiero>"

reclamaciones de terceros que tengan relación directa con la ejecución del contrato y tendrán como causa de sus actuaciones hasta por el monto del daño o perjuicio causado. 3) EL ARRENDADOR mantendrá indemne a EL ARRENDATARIO y/o a LA UNIDAD DE GESTIÓN DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO AEROCAFÉ y/o La Fiduciaria Scotiabankcolpatria. S.A por cualquier obligación de carácter laboral o relacionado que se originen en el incumplimiento de las obligaciones laborales que EL ARRENDADOR asume frente al personal, subordinados o terceros que se vinculen a la ejecución de las obligaciones derivadas del presente Contrato. EL ARRENDADOR mantendrá indemne a EL ARRENDATARIO (en calidad de sociedad fiduciaria y/o como vocera y administradora del PATRIMONIO AUTÓNOMO AEROCAFÉ) y/o a LA UNIDAD DE GESTIÓN DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO AEROCAFÉ por cualquier obligación de carácter laboral o relacionado que se originen en el incumplimiento de las obligaciones laborales que EL ARRENDADOR asume frente al personal, subordinados o terceros que se vinculen a la ejecución de las obligaciones derivadas del presente Contrato.

VIGÉSIMA QUINTA. DECLARACIÓN: EL ARRENDADOR manifiesta que no ha entregado ni entregará dádiva alguna a los empleados y/o contratistas al servicio del PATRIMONIO AUTONOMO AEROCAFE relacionadas con la presente contratación.

VIGÉSIMA SEXTA. ABANDONO DEL INMUEBLE: Al suscribir este contrato **EL ARRENDATARIO** faculta expresamente **AL ARRENDADOR** para penetrar en el inmueble y recuperar su tenencia, con el sólo requisito de la presencia de dos testigos, en procura de evitar el deterioro o desmantelamiento de tal inmueble siempre que por cualquier circunstancia, el mismo permanezca abandonado o deshabitado por el término de un mes y que la exposición al riesgo sea tal, que amenace la integridad física del bien o la seguridad del vecindario.

VIGÉSIMA SEPTIMA. AUTORIZACIÓN: **EL ARRENDATARIO** autoriza expresamente **AL ARRENDADOR** y su eventual cesionario o subrogatorio para incorporar, reportar, procesar y consultar en Bancos de datos, la información que se relacione con este contrato o que de él se derive.

VIGÉSIMA OCTAVA. EXENCIONES: Ni **EL ARRENDADOR** ni el propietario del inmueble serán responsables por robos, daños a bienes, muebles o eventualidades de cualquier naturaleza, como son los siniestros causados por movimientos telúricos, incendios, inundaciones, caso fortuito o fuerza mayor que puedan sobrevenir en el inmueble arrendado, sea que en tales eventos intervenga o no la mano del hombre y que por ello se perjudiquen directa o indirectamente a el arrendatario o inquilino; Por lo tanto, el arrendatario deberá tomar todas la medidas de seguridad y vigilancia que considere indispensables o suficientes para la salvaguarda de sus bienes o intereses contenidos dentro del inmueble.

VIGÉSIMA NOVENA. UTILIZACIÓN DE FACHADA PARA PUBLICIDAD: En los inmuebles sometidos a propiedad horizontal, la utilización de la fachada será condicionada por la autorización dada por Industria y Comercio de la Ciudad y a la administración de la Propiedad Horizontal para lo cual **EL ARRENDATARIO** se somete desde ahora.

TRIGESIMA. CASO FORTUITO Y FUERZA MAYOR: Las partes quedan exoneradas de responsabilidad por el incumplimiento de cualquiera de sus obligaciones o por la demora en la satisfacción de cualquiera de las prestaciones a su cargo derivadas del presente contrato, cuando el incumplimiento sea resultado o consecuencia de la ocurrencia de un evento de fuerza mayor y caso fortuito debidamente invocadas y constatadas de acuerdo con la ley y la jurisprudencia colombiana.

TRIGESIMA PRIMERA. SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS: Las controversias o diferencias que surjan entre **EL ARRENDATARIO** y **EL ARRENDADOR** con ocasión de la firma, ejecución, interpretación, prórroga o terminación del contrato, así como de cualquier otro asunto relacionado con el presente contrato, serán sometidas a la revisión de las partes, con la participación del supervisor y el director del área responsable de la contratación de la Unidad de Gestión para buscar un arreglo directo, en un término no mayor a diez (10) días hábiles a partir de la fecha en que cualquiera de las partes comunique por escrito a la otra la existencia de una diferencia. En caso de no lograrse el arreglo directo, las partes buscarán mecanismos alternativos de solución de conflictos, para lo cual contarán con diez (10) días calendario, contados a partir del no acuerdo entre las partes.

*La Defensoría del Consumidor Financiero para Fiduciaria Scotiabank Colpatria S.A. está ubicada en la Avenida 19 No. 114-09 Oficina 502. Bogotá D.C., Tel: 213-1322 y 213-1370 en Bogotá D.C., Teléfono Celular: 321-9240479,323-2322934,323-2322911, atención de lunes a viernes de 8:00 a.m. a 5:00 p.m. (días hábiles). Correo electrónico: defensoriasc@pqabogados.com; Defensor del Consumidor Financiero Principal: Dr. José Guillermo Peña González, Defensor Suplante: Dr. Carlos Alfonso Cifuentes Neira. Para mayor información relacionada con las funciones, asuntos de competencia, función de conciliador y otros aspectos de la Defensoría del Consumidor Financiero, consulte el siguiente link: <https://www.scotiabankcolpatria.com/usuario-financiero/defensor-del-consumidor-financiero>"

TRIGÉSIMA SEGUNDA. NOTIFICACIONES: Los avisos, solicitudes, comunicaciones y notificaciones que las partes deban hacer en desarrollo del presente Contrato deben constar por escrito y se entenderán debidamente efectuadas sólo si son entregadas personalmente o por correo electrónico a la persona y a las direcciones indicadas a continuación:

- a. EL ARRENDATARIO: Carrera 7 No. 24 – 89 Piso 21 de Bogotá, D.C. Correo electrónico: legalfiduciaria@colpatria.com y la del inmueble arrendado Carrera 25 No 65-179 piso 5°
- b. EL ARRENDADOR: Carrera 21 No. 64 A 33 Edificio Multiplaza el Cable Oficina 1410, : arriendos@inmobiliarialuciaprada.com; gerencia@inmobiliarialuciaprada.com; tesoreriainmoluciaprada@gmail.com
- c. LA UNIDAD DE GESTIÓN DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO AEROCAFÉ: A los correos electrónicos: juliana.peralta@pa-aerocafe.com.co; fernando.gonzalez@pa-aerocafe.com.co y rafael.gutierrez@pa-aerocafe.com.co.

PARÁGRAFO: En caso de presentarse alguna modificación en la información relacionada por alguna de las partes deberá ser notificada a las otras en un término no mayor a cinco (5) días hábiles.

TRIGÉSIMA TERCERA. SUPERVISIÓN: La supervisión del contrato estará a cargo del director Administrativo y Financiero de la Unidad de la Unidad de Gestión del Patrimonio Autónomo AEROCAFÉ o quien designe el Gerente de la Unidad de Gestión del Patrimonio Autónomo AEROCAFÉ

Al Supervisor le corresponde vigilar y velar por el cabal cumplimiento de las obligaciones del ARRENDADOR, de conformidad con lo estipulado en el contrato, en la Ley y el Manual de Contratación del Patrimonio Autónomo AEROCAFÉ, por lo cual podrá hacer los requerimientos del caso, y en especial sin limitarse a estas, las que le resulten aplicables:

- a) Velar por el cumplimiento de las obligaciones del ARRENDADOR.
- b) Verificar el cumplimiento del contrato en cuanto a plazo, lugar, cantidad, calidad, planes, proyectos y acciones.
- c) Efectuar los requerimientos que sea del caso al ARRENDADOR cuando las exigencias de cumplimiento así lo requieran.
- d) Informar al Gerente de la Unidad de Gestión sobre los cambios que se presenten durante la ejecución del contrato y velar porque se suscriban por las partes las correspondientes modificaciones, adiciones o prorrogas que se requieran.
- e) Suscribir las órdenes de inicio, actas de suspensión, de cierre y demás actas contractuales, cuando a ello hubiere lugar.
- f) Certificar sobre el cumplimiento de las obligaciones cumplidas.
- g) Elaborar los informes parciales y los certificados de cumplimiento para el pago del valor del contrato, de acuerdo con lo establecido en la cláusula de forma de pago.
- h) Elaborar el informe final de supervisión, con el fin de dar trámite al cierre del contrato, si a ello hubiere lugar.
- i) Las demás funciones inherentes al control y vigilancia del contrato.

PARÁGRAFO: Si al ARRENDADOR le llegare a sobrevenir inhabilidad o incompatibilidad, deberá ceder el presente contrato previa autorización escrita de EL ARRENDATARIO y si esto no fuere posible, deberá renunciar a su ejecución, de conformidad con lo establecido en la Constitución y la Ley.

*La Defensoría del Consumidor Financiero para Fiduciaria Scotiabank Colpatria S.A. está ubicada en la Avenida 19 No. 114-09 Oficina 502, Bogotá D.C., Tel: 213-1322 y 213-1370 en Bogotá D.C., Teléfono Celular: 321-9240479, 323-2322934, 323-2322911, atención de lunes a viernes de 8:00 a.m. a 5:00 p.m. (días hábiles). Correo electrónico: defensoriasc@pqabogados.com; Defensor del Consumidor Financiero Principal: Dr. José Guillermo Peña González, Defensor Suplente: Dr. Carlos Alfonso Cifuentes Neira. Para mayor información relacionada con las funciones, asuntos de competencia, función de conciliador y otros aspectos de la Defensoría del Consumidor Financiero, consulte el siguiente link: <https://www.scotiabankcolpatria.com/usuario-financiero/defensor-del-consumidor-financiero>

TRIGÉSIMA CUARTA. ANEXOS: Forman parte integrante de este contrato los siguientes documentos: 1) Análisis de necesidad. 2) Manual de contratación PA Aerocafé 3) Garantías 4) Contrato de Administración delegada suscrito entre la Inmobiliaria Lucia Prada y la sociedad Mauricio Salazar Sierra S.A.S. 5) Todos los demás documentos que durante el desarrollo del presente contrato se generen y alleguen al mismo.

TRIGÉSIMA QUINTA. LUGAR DE EJECUCIÓN Y DOMICILIO CONTRACTUAL: Se tendrá como domicilio contractual y lugar de ejecución del contrato en la Carrera 21 No. 64 A 33 Edificio Multiplaza el Cable Oficina 1410 de la ciudad de Manizales.

TRIGÉSIMA SEXTA. MERITO EJECUTIVO: Este contrato presta merito ejecutivo si hay lugar a incumplimiento.

TRIGÉSIMA SÉPTIMA. PROPIEDAD HORIZONTAL: Por formar parte los inmuebles arrendados de una PROPIEDAD HORIZONTAL: EL ARRENDATARIO deberá acatar las normas de REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL Y MANUAL DE CONVIVENCIA. So pena de incumplimiento del contrato.

TRIGÉSIMA OCTAVA. SEDE DEL CONTRATO: Acuerdan las partes como sede de ejecución del contrato la Ciudad de Manizales (Caldas).

TRIGÉSIMA NOVENA. RÉGIMEN LEGAL APLICABLE: El contrato se regirá por el derecho privado con arreglo a lo establecido en el Código Civil y en el Código de Comercio de la República de Colombia y en las demás normas concordantes que los adicionen, modifiquen o complementen.

CUADRAGÉSIMA. EXCLUSIÓN DE LA RELACIÓN LABORAL: El presente contrato no genera relación laboral alguna con EL ARRENDADOR, por lo tanto, éste sólo tendrá derecho a la cancelación de los valores pactados en la cláusula segunda de este documento.

CUADRAGÉSIMA PRIMERA. AFILIACIÓN AL SISTEMA GENERAL DE RIESGOS LABORALES: De conformidad con lo dispuesto en el artículo 2 de la Ley 1562 de 2012, reglamentado en el Decreto 1072 de 2015, EL ARRENDADOR, deberá cumplir con el cumplimiento del Decreto 1607 de 2002.

CUADRAGÉSIMA SEGUNDA. MODIFICACIONES: Las modificaciones que debieren efectuarse al contrato se harán de común acuerdo entre LAS PARTES y deberán suscribirse por LAS PARTES.

PARÁGRAFO: MODIFICACIONES ESCRITAS: Cualquier modificación que acuerden LAS PARTES deberá hacerse constar por escrito, sin dicha formalidad se reputará inexistente. Las obligaciones expresas, claras y exigibles derivadas de este documento prestarán mérito ejecutivo.

CUADRAGÉSIMA TERCERA. CAUSALES DE TERMINACIÓN: El presente contrato podrá darse por terminado de manera anticipada o unilateralmente, sin perjuicio políticas y procedimientos internos del CONTRATANTE, las instrucciones impartidas por la UNIDAD DE GESTIÓN DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO AEROCAFE y en el Manual de Contratación del Patrimonio Autónomo AEROCAFE, en los siguientes casos:

1. Por el cumplimiento del objeto contractual.
2. Por la no constitución o modificación o ajuste de la garantía exigida en el contrato, al igual que por la omisión del deber de ampliar y/o prorrogar sus coberturas.
3. Por la evasión en el pago total o parcial por parte del ARRENDADOR durante la ejecución del contrato, frente a los sistemas de salud, pensiones, y aportes al Servicio Nacional de Aprendizaje, Instituto Colombiano de Bienestar Familiar y Cajas de Compensación Familiar según corresponda cuando haya lugar a ello.

*La Defensoría del Consumidor Financiero para Fiduciaria Scotiabank Colpatria S.A. está ubicada en la Avenida 19 No. 114-09 Oficina 502, Bogotá D.C., Tel. 213-1322 y 213-1370 en Bogotá D.C., Teléfono Celular: 321-9240479,323-2322934,323-2322911, atención de lunes a viernes de 8:00 a.m. a 5:00 p.m. (días hábiles). Correo electrónico: defensoriasc@ogabogados.com; Defensor del Consumidor Financiero Principal: Dr. José Guillermo Peña González, Defensor Suplente: Dr. Carlos Alfonso Cifuentes Neira. Para mayor información relacionada con las funciones, asuntos de competencia, función de conciliador y otros aspectos de la Defensoría del Consumidor Financiero, consulte el siguiente link: <https://www.scotiabankcolpatria.com/usuario-financiero/defensor-del-consumidor-financiero>

4. Cuando a juicio de LA FIDUCIARIA SCOTIABANK COLPATRIA y/o de la UNIDAD DE GESTIÓN DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO AEROCAFÉ, y en todo caso, previo concepto del supervisor, el ARRENDADOR incurra en incumplimientos graves que impidan satisfacer la necesidad tenida en cuenta al momento de iniciar el proceso contractual.
5. Cuando las partes de común acuerdo decidan dar por terminado el contrato.
6. Por las demás causales que consagre la Ley.

PARÁGRAFO: Se considerarán causales de terminación y cierre anticipado o unilateralmente del presente Contrato:

- (i) Cualquier acción legal contra el PATRIMONIO AUTÓNOMO Y/O FIDUCIARIA SCOTIABANK COLPATRIA S.A. que impida el cumplimiento de su objeto;
- (ii) El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones legales o contractuales a cargo del ARRENDADOR, especialmente la estipulada en el título "OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR" de la cláusula sexta del presente Contrato;
- (iii) Cualquier circunstancia sobreviniente que impida la ejecución del presente Contrato y que no sea subsanada por EL ARRENDADOR, en el término que para ello fije EL ARRENDATARIO, si éste lo estima conveniente; y
- (iv) Por el mutuo acuerdo entre EL ARRENDADOR y EL ARRENDATARIO previa notificación al ARRENDATARIO.

CUADRAGÉSIMA CUARTA. SUSPENSIÓN: El término de ejecución del contrato podrá suspenderse en los siguientes eventos:

1. Por circunstancias de fuerza mayor, caso fortuito o de interés público que impidan su ejecución.
2. Por mutuo acuerdo entre las partes.
3. Por las demás causales que consagre la Ley.

PARÁGRAFO: La suspensión se hará constar en acta suscrita por las partes y el término de ésta no se computará para efectos de los plazos del contrato.

CUADRAGÉSIMA QUINTA. SARLAFT: En materia de SARLAFT, LA FIDUCIARIA y/o CONTRATANTE cumplirá las obligaciones que le impone la Ley y procederá de conformidad con el Manual SARLAFT.

CUADRAGÉSIMA SEXTA. CUMPLIMIENTO DE NORMAS PARA LA LUCHA CONTRA LA CORRUPCIÓN: EL ARRENDADOR manifiesta que conoce, entiende y da cumplimiento a la legislación vigente y demás normas concordantes y aplicables en materia de lucha contra la corrupción, así como a la política que en materia de lucha contra la corrupción le aplica a Fiduciaria Colpatria S.A. y que se encuentra disponible al público en la dirección URL:

<https://scotiabankfiles.azureedge.net/scotiabank-colombia/Colpatria/pdf/empresas/Pol%C3%ADtica-para-la-Lucha-Corrupci%C3%B3n-Diciembre-Colpatria.pdf>.

CUADRAGÉSIMA SÉPTIMA. CIERRE DEL CONTRATO: La entrega del inmueble por parte del PATRIMONIO AUTÓNOMO AEROCAFÉ a la terminación del contrato que se suscriba, en caso de no realizarse un nuevo contrato, se hará mediante acta suscrita por las partes en la que se deje constancia del estado, inventario y paz y salvo por todo concepto, del inmueble entregado.

Así mismo, una vez se cumpla el plazo de ejecución del contrato el supervisor designado por la Unidad de Gestión y el ARRENDADOR, procederán a elaborar y firmar el acta de terminación, con el fin de dar trámite al cierre del contrato.

En el evento en que las partes no se pongan de acuerdo dentro del término señalado en el párrafo anterior, la Unidad de

La Defensoría del Consumidor Financiero para Fiduciaria Scotiabank Colpatria S.A. está ubicada en la Avenida 19 No. 114-09 Oficina 502, Bogotá D.C., Tel: 213-1322 y 213-1370 en Bogotá D.C., Teléfono Celular: 321-9240479, 323-2322934, 323-2322911, atención de lunes a viernes de 8:00 a.m. a 5:00 p.m. (días hábiles). Correo electrónico: defensoriasc@cgabogados.com; Defensor del Consumidor Financiero Principal: Dr. José Guillermo Paña González, Defensor Suplente: Dr. Carlos Alfonso Cifuentes Neira. Para mayor información relacionada con las funciones, asuntos de competencia, función de conciliador y otros aspectos de la Defensoría del Consumidor Financiero, consulte el siguiente link: <https://www.scotiabankcolpatria.com/usuario-financiero/defensor-del-consumidor-financiero>

Gestión podrá proceder con el cierre unilateral del contrato; esto es, sin contar con el consentimiento previo por parte del respectivo ARRENDADOR.

CUADRAGÉSIMA OCTAVA. PERFECCIONAMIENTO Y EJECUCIÓN: El contrato se perfecciona una vez las partes logren acuerdo sobre el objeto y este se eleve a escrito. Este contrato dará inicio el 1 de agosto de 2022, previa aprobación de las pólizas de garantía y la suscripción del acta de entrega de bien inmueble y acta de inicio.

PARAGRAFO: Para efectos contables del ARRENDADOR la fecha de iniciación del presente contrato es el primero (01) de cada mes.

EI ARRENDATARIO declara recibir original de este contrato del cual se expiden tres (03) copias originales los cuales se firman electrónicamente a los (veintinueve) días de (julio) de dos mil veintidós (2022).

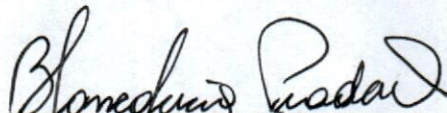
EL ARRENDATARIO



FARID JAVIER VÁSQUEZ JULIO

Representante Legal
FIDUCIARIA SCOTIBANK COLPATRIA S.A.
Actuando única y exclusivamente como vocero de
PATRIMONIO AUTÓNOMO AEROCAFÉ
Carrera 7 No. 24 – 89 Piso 21 de Bogotá, D.C
legalfiduciaria@colpatria.com
Tel: 601- 7456300 Bogotá

EL ARRENDADOR



INMOBILIARIA LUCIA PRADA

C.C. 52.021.566-6
Representante legal
BLANCA LUCIA PRADA QUINTANA
C.C # 52.021.566 de Bogotá
Carrera 21 No 64 A -33 Oficina 1410
Edificio Multiplaza el Cable
Teléfono: 8933260-3207269412
Email: arriendos@inmobiliarialuciaprada.com

