

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No. 006 DE 2025 CELEBRADO ENTRE LA INMOBILIARIA ROBERTO ESCALLON ESCALLON & CIA LTDA CON NIT 830.071.328-5 Y EL PATRIMONIO AUTÓNOMO AEROCAFÉ CUYO VOCERO Y ADMINISTRADOR ES FIDUCIARIA SCOTIABANK COLPATRIA S.A.

Entre los suscritos, **ERIKA JAZMIN VILLAR TARAZONA**, identificada con cédula de Ciudadanía número 53.011.350, 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 D.C., 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 D.C., 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 y para efectos de este vínculo contractual se denominará **EL ARRENDATARIO**; y por otra parte, **INMOBILIARIA ROBERTO ESCALLON ESCALLON & CIA LTDA CON NIT 830.071.328-5**, representada legalmente por el señor Roberto José Escallón Escallón con cédula de ciudadanía No. 79.141.472,, que para los efectos de este contrato se denominarán **EL ARRENDADOR**, conjuntamente para los efectos del presente contrato se denominarán **LAS PARTES**, de común acuerdo hemos decidido celebrar el presente **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**, el cual se regirá por las cláusulas que se indican a continuación previas las siguientes:

CONSIDERACIONES

1. La Ley 1955 del 25 de mayo de 2019, “*Por medio de la cual se aprueba el Plan Nacional de Desarrollo 2018-2022 pacto por Colombia, pacto por la Equidad*”, específicamente en el artículo 67, viabilizó la constitución de un Patrimonio Autónomo, de acuerdo con lo siguiente:

“ARTÍCULO 67. AEROPUERTO DEL CAFÉ (AEROCAFÉ). Los recursos destinados al desarrollo del Proyecto del Aeropuerto del Café (AEROCAFÉ), serán ejecutados a través de un patrimonio autónomo que para tal efecto constituya la Aeronáutica Civil.

El patrimonio autónomo 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 a nombre del patrimonio autónomo 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.

El régimen de contratación y administración de sus recursos se regirá por el derecho privado, con plena observancia de los principios de transparencia, economía, igualdad y publicidad, definidos por la Constitución y la Ley. El control fiscal de los recursos lo ejercerá la Contraloría General de la República.

La administración del patrimonio autónomo presentará informes sobre los avances y resultados de la gestión de los recursos al menos una vez al año, que se remitirán a la Aeronáutica Civil para ser publicados en su página web”.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No. 006 DE 2025 CELEBRADO ENTRE LA INMOBILIARIA ROBERTO ESCALLON ESCALLON & CIA LTDA CON NIT 830.071.328-5 Y EL PATRIMONIO AUTÓNOMO AEROCAFÉ CUYO VOCERO Y ADMINISTRADOR ES FIDUCIARIA SCOTIABANK COLPATRIA S.A.

2. Así las cosas y por mandato de la citada Ley, la ejecución del Aeropuerto del Café Etapa 1 será realizada a través de un Patrimonio Autónomo que, por ley, se rige por las normas del Derecho privado y cuya vocería y administración están a cargo de Fiduciaria Scotiabank Colpatria, según el Contrato de Fiducia Mercantil de administración y pagos N.º 20000838 H3-2020 suscrito con AEROCIVIL, en su calidad de Fideicomitente.
3. De conformidad con la norma citada, luego de un proceso de Licitación Pública, la Unidad Administrativa Especial de Aeronáutica Civil – AEROCIVIL y la Fiduciaria Colpatria S.A. suscribieron 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)”*.
4. 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)”*.
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. En el precitado contrato se estableció que la Unidad de Gestión es el órgano encargado de dirigir la operación y administración de los recursos del FIDEICOMISO AEROCAFÉ; así mismo, se indicó que el PATRIMONIO AUTÓNOMO AEROCAFÉ actuará siguiendo las directrices y requisitos definidos por el Gerente de la Unidad de Gestión, de conformidad con cláusula octava numeral 2º, según los cuales la Fiduciaria estará obligada, entre otras, a: *“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*
7. Que los contratos del Patrimonio Autónomo estarán sujetos en su celebración, ejecución y cierre además del régimen del derecho privado, conforme con la legislación civil y comercial colombiana, a las normas y procedimientos contenidos en el Manual de Contratación definido por el Fideicomitente
8. Que el 1 de octubre de 2024, el CONFIS emitió el oficio 2-2024-053481 mediante el cual otorgó aval fiscal para la construcción del Lado Aire del Aeropuerto del Café, Etapa I, en Palestina- Caldas y el 18 de octubre de 2024, mediante CONPES 4140 se declaró la importancia estratégica del proyecto construcción Lado Aire Aeropuerto del Café, Etapa 1, Palestina, con lo cual fue posible la aprobación de vigencias futuras para los años 2027 y 2028, así como la autorización de operaciones presupuestales por parte del Ministerio de Hacienda y Crédito Público a la AEROCIVIL

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No. 006 DE 2025 CELEBRADO ENTRE LA INMOBILIARIA ROBERTO ESCALLON ESCALLON & CIA LTDA CON NIT 830.071.328-5 Y EL PATRIMONIO AUTÓNOMO AEROCAFÉ CUYO VOCERO Y ADMINISTRADOR ES FIDUCIARIA SCOTIABANK COLPATRIA S.A.

para trasladar recursos propios al Proyecto en la vigencia 2024, con lo cual se garantizaron los recursos para la construcción de las obras Lado Aire de la Etapa I del Proyecto los contratos del Patrimonio Autónomo estarán sujetos en su celebración, ejecución y cierre además del régimen del derecho privado, conforme con la legislación civil y comercial colombiana, a las normas y procedimientos contenidos en el Manual de Contratación definido por el Fideicomitente.

9. Que, mediante análisis de necesidad suscrito por el Director Administrativo y Financiero de la Unidad de Gestión se sustentó la necesidad de suscribir un contrato de arrendamiento, sustentando la necesidad de la contratación en los términos que se señalan a continuación:

“Una vez superados las condiciones del trabajo virtual ocasionada por la pandemia COVID-19, la Unidad de Gestión pasó del trabajo virtual al presencial, iniciando su operación presencial tanto en las sedes Bogotá como Manizales. En lo concerniente a la sede de Bogotá se suscribió el Contrato de Arrendamiento No. 04-2022 con la firma PROMOTORES DE BIENES INMOBILIARIOS SAS. y cuyo vencimiento fue el 31 de enero de 2024.

El inmueble que se tenía arrendado se encuentra ubicado en la avenida calle 26 # 68C – 61, oficinas 419, 420 y 421, con su respectivo mobiliario; parqueaderos No. 138, 139, 178 y 179, y 180 y 181 y se pagaba un canon de arrendamiento mensual de \$12.820.226,72 incluido IVA y Administración.

Ahora bien, el 27 de febrero de 2023, la Aeronáutica Civil – AEROCIVIL presentó a través del Comité Fiduciario la Nota de Estudio No. 4, mediante la cual le recomendó a la Unidad de Gestión tomar las medidas necesarias a fin de reducir los gastos de gerenciamiento del proyecto.

Por lo anterior, bajo la modalidad de Co-Working, se contrató con la empresa BOGOTÁ CENTRE COMPANY No. 8 LTDA., se contaba con 5 puestos de trabajo y se utilizó con el personal de la Unidad de Gestión la modalidad de trabajo en alternancia ubicada en la AVENIDA CALLE 26 # 102-20 - oficina No. 301 del Edificio BURÓ 26 de la ciudad de Bogotá, DC. el cual tuvo como fecha de finalización el 31 de julio de 2024.

En consecuencia, la dirección jurídica y administrativa y financiera de la Unidad de Gestión continuó su operación a partir del 01 de agosto de 2024 de manera remota (teletrabajo).

Tomando en consideración lo expuesto en el numeral 1 del presente análisis de necesidad, la Unidad de Gestión del Patrimonio Autónomo Aerocafé reanudó la contratación de las Obras del Lado Aire del Aeropuerto del Café, Etapa I bajo la convocatoria número PAUG-CA-01-2025, lo anterior implica trabajo multidisciplinario y facilidad en las reuniones que se susciten en pro de la estructuración del proceso de obra e interventoría, así mismo que se deben adelantar los procesos de selección necesarios para garantizar el cumplimiento del proyecto, incluyendo entre ellas el arrendamiento de una oficina en la Ciudad de Bogotá para retomar el trabajo presencial.

Necesidad:

La Unidad de Gestión del Patrimonio Autónomo Aerocafé cuenta con un equipo de trabajo, en la actualidad de quince (15) personas vinculadas, de lo cual se estima contratar cinco (5) personas más, para completar el equipo multidisciplinario de la Unidad de Gestión de veinte (20) personas, por lo tanto, la Unidad de Gestión requiere una sede en la ciudad de Bogotá

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No. 006 DE 2025 CELEBRADO ENTRE LA INMOBILIARIA ROBERTO ESCALLON ESCALLON & CIA LTDA CON NIT 830.071.328-5 Y EL PATRIMONIO AUTÓNOMO AEROCAFÉ CUYO VOCERO Y ADMINISTRADOR ES FIDUCIARIA SCOTIABANK COLPATRIA S.A.

para el funcionamiento de la Gerencia y la Dirección jurídica y Administrativa y Financiera, la cual contemple una oficina amoblada con mínimo 13 puestos de trabajo, una sala o mesa de juntas, muebles para archivo, una cocineta y mínimo un parqueadero. permitiendo con ello la atención cercana a las entidades que influyen en el proyecto.

Es importante señalar que, la Dirección Técnica de la Unidad de Gestión, desempeña sus actividades de manera virtual y se proyecta que para el mes de octubre de 2025 se complete el equipo multidisciplinario de la Dirección técnica para un total de seis (6) personas y se retomen las actividades presenciales.

En consecuencia, la Unidad de Gestión requiere una sede en la ciudad de Bogotá para el funcionamiento de la Gerencia, Director Técnico, Dirección Jurídica y de la Dirección Administrativa y Financiera con mínimo trece (13) puestos de trabajo, permitiendo con ello la atención cercana a la AEROCIVIL, Fideicomitente del Patrimonio Autónomo Aerocafé, al Ministerio de Transporte y a la Fiduciaria Scotiabank Colpatria quienes tienen su sede central en la ciudad de Bogotá, D.C, por lo tanto se ha considerado necesario que la administración de la Unidad de Gestión desarrolle sus labores desde la ciudad de Bogotá con el fin de garantizar la adecuada y oportuna gestión de las actividades.

Con sustento en lo anterior, la Dirección Administrativa y Financiera de la Unidad de Gestión, evidencia la necesidad de arrendar un inmueble destinado para oficinas, ubicado en la ciudad de Bogotá D.C., con el fin de adelantar las actividades necesarias para el desarrollo del PROYECTO AEROPUERTO DEL CAFÉ., en un espacio físico ubicado en un punto estratégico de la ciudad de Bogotá, con disponibilidad de transporte público y que le permita el cumplimiento de las funciones a su actual planta de personal, sumado con el interés de ubicarse en una sede que proporcione excelentes condiciones de trabajo.

*En consecuencia, 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 la Calle 100 No. 8 A - 55, oficina 615 (WORLD TRADE CENTER BOGOTA-CIEN INTERNACIONAL III ETAPA PROPIEDAD HORIZONTAL) y parqueaderos No. 293 (servidumbre) y 306 (CIEN INTERNACIONAL - PH), de propiedad de las empresas **ANDAVI COLOMBIA S.A.S, JOTAM INTERNATIONAL PARTNERS COLOMBIA S.A.S** y **VALDERIA COLOMBIA S.A.S** identificados con NIT No. **9014286457, 9014220443 y 9014266401** respectivamente, según certificado de tradición y matricula inmobiliaria No. **50N-20070909** y quienes celebraron un contrato de administración o mandato con la inmobiliaria **ROBERTO ESCALLON ESCALLON & CIA LTDA**, identificada con NIT 830.071.328-5, con el objeto de entregar la administración por cuenta y riesgo del propietario y celebrar contratos de arrendamiento, cumple con las condiciones requeridas por la Unidad de Gestión del PA AEROCAFÉ para la presente contratación, tal y como se expone en el acápite análisis de mercado del este documento.*

Lo anterior, teniendo en cuenta que es un predio que cubre las necesidades de espacio y salubridad, 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.

Adicionalmente, este inmueble representa el menor precio en el sector en el que se encuentra ubicado, se encuentra completamente amoblado y el valor del canon de arrendamiento incluye el mobiliario y el valor de la administración (para este punto es importante anotar que, en el valor de la administración se encuentra incluido el servicio público de acueducto y alcantarillado), y se encuentra dentro del presupuesto aprobado por el Comité Fiduciario.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No. 006 DE 2025 CELEBRADO ENTRE LA INMOBILIARIA ROBERTO ESCALLON ESCALLON & CIA LTDA CON NIT 830.071.328-5 Y EL PATRIMONIO AUTÓNOMO AEROCAFÉ CUYO VOCERO Y ADMINISTRADOR ES FIDUCIARIA SCOTIABANK COLPATRIA S.A.

Finalmente, es importante aclarar que si bien el Comité Fiduciario, en sesión del 31 de enero de 2025 (Acta No. 67), aprobó el Plan Anual de Adquisiciones y Compras 2025 para la Unidad de Gestión del Patrimonio Autónomo AEROCAFÉ, en la sesión del 26 de junio de 2025 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 2025 se contempla en el numeral 9 Arrendamientos, en su línea 1 conformado por arrendamiento de las oficinas de Bogotá (Arrendamiento de oficina y muebles Bogotá) por un saldo total de \$176.373.000, IVA incluido”.

10. Que la celebración del presente contrato cuenta con recursos suficientes, acorde con el Certificado de Disponibilidad de Recursos No. 08 de 2025, suscrito por la Directora de Fiducia Pública, de la FIDUCIARIA SCOTIABANK COLPATRIA S.A, obrando única y exclusivamente como vocero del PATRIMONIO AUTÓNOMO AEROCAFÉ.
11. Que una vez efectuado el respectivo análisis de mercado, se evidencia que el único inmueble que cumple con todos los requisitos descritos en la necesidad del presente análisis en sus espacios, parqueaderos, salubridad, comodidad, ubicación estratégica, bioseguridad y que se encuentra amoblado, es el inmueble #2 ubicado en el sexto piso del edificio WORLD TRADE CENTER BOGOTA-CIEN INTERNACIONAL III ETAPA PROPIEDAD HORIZONTAL, la oficina 615 cuya área total es de 142.86 m2 que posee las características y elementos que se relacionarán en el acta de inventario una vez se suscriba el correspondiente contrato. y permitirán el funcionamiento de la Oficina principal de la Unidad de Gestión del PATRIMONIO AUTÓNOMO AEROCAFÉ en Bogotá D.C., y el mobiliario allí disponible, 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, comodidad y ubicación, para el desarrollo de las actividades inherentes a la Unidad de Gestión.
12. Mediante instrucción No. 58 el Gerente de la Unidad de Gestión, instruyó a LA FIDUCIARIA SCOTIABANK COLPATRIA S.A, para elaborar y suscribir contrato de ARRENDAMIENTO con la inmobiliaria **INMOBILIARIA ROBERTO ESCALLON ESCALLON & CIA LTDA**
13. Que, en virtud de lo expuesto, y conforme con lo instruido por la Unidad de Gestión, procede **LA FIDUCIARIA SCOTIBANK 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, quien previamente ha validado la modalidad de selección, conforme con el análisis de necesidad.
14. Que LAS PARTES aceptan la celebración de este Contrato, en las condiciones y términos que se indican a continuación:

CLÁUSULAS

PRIMERA. OBJETO: ARRENDAMIENTO DE LOS BIENES INMUEBLES UBICADOS EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C., EN CALLE 100 NO. 8 A - 55, CORRESPONDIENTE A LA OFICINA 615, LOCALIZADA EN EL PISO SEXTO EN EL WORLD TRADE CENTER BOGOTA-CIEN INTERNACIONAL III ETAPA PROPIEDAD HORIZONTAL CON NÚMERO DE MATRICULA 50N20070909 (OFICINA 615); PARQUEADEROS: 50N20070638 (PARQUEADERO 293 -SERVIDUMBRE), 50N20070651 (PARQUEADERO 306) Y SU RESPECTIVO MOBILIARIO, ADMINISTRACIÓN INCLUIDA, PARA EL USO EXCLUSIVO DE

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No. 006 DE 2025 CELEBRADO ENTRE LA INMOBILIARIA ROBERTO ESCALLON ESCALLON & CIA LTDA CON NIT 830.071.328-5 Y EL PATRIMONIO AUTÓNOMO AEROCAFÉ CUYO VOCERO Y ADMINISTRADOR ES FIDUCIARIA SCOTIABANK COLPATRIA S.A.

LA UNIDAD DE GESTIÓN DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO AEROCAFÉ ETAPA 1 – SEDE BOGOTÁ D.C.

SEGUNDA. DESCRIPCIÓN DEL INDMUEBLE Y ALCANCE DEL OBJETO: La oficina se encuentra ubicada en el sexto piso del edificio WORLD TRADE CENTER BOGOTA-CIEN INTERNACIONAL III ETAPA PROPIEDAD HORIZONTAL, con un área total 142.86 m2, y las siguientes características: 4 puestos de trabajo en L, 9 puestos de trabajo abiertos, 3 oficinas privadas con divisiones en vidrio, 1 oficina de gerencia con mobiliario y una sala de juntas para 8 personas con sillas, cocineta, puntos de red, luces led, batería de baños, 3 parqueaderos, los cuales se encontrarán detallados en el acta de inventario que se elabore al recibo de la oficina.

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 tres (3) 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 públicos de energía, acueducto y alcantarillado del inmueble arrendado. El ARRENDATARIO reconoce que, el servicio de acueducto y alcantarillado está incluido en el valor de la administración del edificio; y para el consumo de electricidad de la oficina No. 615 del edificio CIEN INTERNACIONAL – PH. este servicio será recobrado directamente por la administración de la copropiedad del edificio World Trade Ceneter Bogotá – Cien Internacional PH identificado con NIT No. 860.353.487.-8, a la Fiduciaria Scotiabank Colpatria S.A., o quien haga sus veces; lo anterior teniendo en cuenta que, se cuenta con un contador por piso y se divide a prorrata en la cantidad de oficinas que estén por cada piso del edificio.

TERCERA. VALOR DEL CONTRATO: El valor total del contrato se estima en la suma de hasta **CIENTO SESENTA Y SIETE MILLONES DOSCIENTOS SESENTA Y DOS MIL PESOS M/CTE (\$167.262.000)**, que incluye el canon de arrendamiento, IVA y las cuotas de administración ordinarias mensuales y todos los costos directos e indirectos, impuestos y gravámenes tributarios a que haya lugar por la celebración del contrato.

PARÁGRAFO PRIMERO: El valor del contrato se entiende firme y fijo, por lo tanto, no está sujeto a ninguna clase de reajuste. Igualmente, dentro de este valor están incluidos los costos proyectados al plazo de ejecución del presente contrato y la utilidad razonable que EL ARRENDADOR pretende obtener, en consecuencia, no se aceptarán solicitudes de reajustes de ninguna índole, fundamentados en estas circunstancias.

CUARTA. FORMA DE PAGO: Para efectos legales el valor del contrato asciende hasta la suma de **CIENTO SESENTA Y SIETE MILLONES DOSCIENTOS SESENTA Y DOS MIL PESOS M/CTE (\$167.262.000)**, que incluye el canon de arrendamiento, IVA y las cuotas de administración ordinarias mensuales y todos los costos directos e indirectos, impuestos y gravámenes tributarios a que haya lugar por la celebración del contrato.

Para efectos del contrato que se celebre, el canon de arrendamiento, IVA, administración y los demás costos asociados al contrato se pagarán así:

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No. 006 DE 2025 CELEBRADO ENTRE LA INMOBILIARIA ROBERTO ESCALLON ESCALLON & CIA LTDA CON NIT 830.071.328-5 Y EL PATRIMONIO AUTÓNOMO AEROCAFÉ CUYO VOCERO Y ADMINISTRADOR ES FIDUCIARIA SCOTIABANK COLPATRIA S.A.

- (i) Un pago inicial de forma anticipada para el recibo de la oficina de TRECE MILLONES NOVECIENTOS TREINTA Y OCHO MIL QUINIENTOS PESOS M/CTE (\$13.938.500) por concepto de canon mensual de arrendamiento incluido IVA, y cuota de administración por el primer mes; y
- (ii) Pagos mensuales anticipados de TRECE MILLONES NOVECIENTOS TREINTA Y OCHO MIL QUINIENTOS PESOS M/CTE (\$13.938.500) por concepto de canon mensual de arrendamiento, incluido IVA y cuota de administración por los siguientes meses.

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; y b) certificación de cumplimiento emitida por el supervisor del contrato.

PARÁGRAFO PRIMERO El ARRENDADOR mantendrá el precio del canon de arrendamiento durante el plazo de ejecución del contrato, incrementado después de los doce (12) meses en el IPC anual más dos (2) puntos.

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

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

PARÁGRAFO CUARTO: 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 a prorrata teniendo en cuenta la fecha en la que inicie y finalice el contrato de arrendamiento

PARÁGRAFO QUINTO: 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 SEXTO: Si no se acompañan los documentos requeridos para el pago o se presentan de manera incorrecta,

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No. 006 DE 2025 CELEBRADO ENTRE LA INMOBILIARIA ROBERTO ESCALLON ESCALLON & CIA LTDA CON NIT 830.071.328-5 Y EL PATRIMONIO AUTÓNOMO AEROCAFÉ CUYO VOCERO Y ADMINISTRADOR ES FIDUCIARIA SCOTIABANK COLPATRIA S.A.

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 SÉPTIMO: 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, 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 OCTAVO: 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.

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

QUINTA. PLAZO DE EJECUCIÓN Y VIGENCIA: El plazo de ejecución del contrato es por el término de doce (12) meses. El plazo iniciará una vez sea suscrita el acta de inicio y del acta de entrega del inmueble previo el cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución.

PARÁGRAFO PRIMERO: Las Partes acuerdan que el presente contrato se suscribe en desarrollo y ejecución del Contrato de Fiducia Mercantil No. 20000838 H3, celebrado entre Unidad Administrativa Especial de la Aeronáutica Civil-Aerocivil y Fiduciaria Scotiabank Colpatria S.A., cuyo objeto y administración están a su cargo.

En consecuencia, la vigencia del presente contrato no podrá, en ningún caso, superar el plazo del contrato de fiducia, y se entenderá automáticamente terminado y sin necesidad de requerimiento previo, a la fecha en que dicho contrato fiduciario finalice, por vencimiento del plazo, terminación anticipada, liquidación o cualquier otra causa legal o contractual.

Esta terminación no generará indemnización ni compensación alguna entre las partes, salvo lo correspondiente a obligaciones ya causadas y pendientes de pago a la fecha de terminación.

Sin embargo, en caso de prórroga o renovación o cesión del contrato fiduciario, el presente contrato se mantendrá vigente por el término contemplado en la cláusula plazo.

PARÁGRAFO SEGUNDO: 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 TERCERO: 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 deje constancia del inventario y estado

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No. 006 DE 2025 CELEBRADO ENTRE LA INMOBILIARIA ROBERTO ESCALLON ESCALLON & CIA LTDA CON NIT 830.071.328-5 Y EL PATRIMONIO AUTÓNOMO AEROCAFÉ CUYO VOCERO Y ADMINISTRADOR ES FIDUCIARIA SCOTIABANK COLPATRIA S.A.

de los bienes muebles e inmuebles recibidos.

PARÁGRAFO CUARTO: 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.

SEXTA. 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, serán obligaciones del arrendador:

OBLIGACIONES GENERALES:

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 adquisición 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:

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
7. Informar oportunamente cualquier anomalía o dificultad que advierta en el desarrollo del contrato y proponer alternativas de solución a las mismas.
8. Presentar los informes que se requieran por parte del supervisor, durante el desarrollo del contrato, de manera oportuna y completa, cuando sea requerido.
9. Tener vigente las pólizas hasta su liquidación y/o acta de cierre del contrato, de ser el caso.
10. Las demás que le imponga su condición de arrendador, necesarias para garantizar el cabal cumplimiento del objeto contractual.

CLAUSULA SÉPTIMA. OBLIGACIONES ESPECIFICAS:

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, serán obligaciones del arrendador:

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No. 006 DE 2025 CELEBRADO ENTRE LA INMOBILIARIA ROBERTO ESCALLON ESCALLON & CIA LTDA CON NIT 830.071.328-5 Y EL PATRIMONIO AUTÓNOMO AEROCAFÉ CUYO VOCERO Y ADMINISTRADOR ES FIDUCIARIA SCOTIABANK COLPATRIA S.A.

1. Cumplir cabalmente con el objeto y el alcance del contrato de conformidad con la opción número dos (2) de la oferta presentada y sus aclaraciones.
2. Garantizar el acceso a la conexión de los servicios conexos y adicionales, libres de cualquier perturbación que impida su uso y goce según el objeto del contrato.
3. Efectuar a su costo todas las reparaciones necesarias del bien arrendado, de conformidad con lo establecido en el artículo 1985 del Código Civil.
4. Efectuar todas las acciones necesarias para que los servicios públicos sean prestados de conformidad, exceptuando de lo anterior, causas imputables al arrendatario por no pago de estos..
5. Mantener de uso exclusivo para la Unidad de Gestión del PATRIMONIO AUTÓNOMO AEROCAFÉ las zonas y los muebles descritos en el alcance del objeto.
6. 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.
7. Efectuar durante todo el plazo de ejecución del contrato, por su cuenta las reparaciones 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 para el inmueble; si el ARRENDATARIO la efectuare, previa autorización del ARRENDADOR, las podrá descontar del canon de arrendamiento.
8. Realizar el mantenimiento preventivo y correctivo del mobiliario de conformidad con el inventario de entrega.
9. Designar un contacto que atienda de manera permanente los requerimientos que sean realizados por el supervisor del contrato.
10. 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.
11. Atender los requerimientos que sean realizados por el supervisor del contrato.
12. Mantener indemne al ARRENDATARIO de cualquier perturbación por parte de terceros y/o funcionarios de cualquier tipo.
13. Entregar al PATRIMONIO AUTÓNOMO AEROCAFÉ y a la Dirección Administrativa y Financiera de la Unidad de Gestión, el bien arrendado dotado del mobiliario señalado en el acta del inventario, 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.
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 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 más dos (2) puntos. Lo anterior teniendo que, el incremento se aplique una vez se supere la anualidad (12 meses).
18. Garantizar el servicio de vigilancia y seguridad del inmueble a través de los servicios prestados en la Propiedad Horizontal.
19. Las demás que le sean asignadas por el supervisor, relacionadas con el objeto contractual.

PARÁGRAFO PRIMERO: El requerimiento de entrega del bien inmueble antes del cumplimiento del plazo pactado sin justa

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No. 006 DE 2025 CELEBRADO ENTRE LA INMOBILIARIA ROBERTO ESCALLON ESCALLON & CIA LTDA CON NIT 830.071.328-5 Y EL PATRIMONIO AUTÓNOMO AEROCAFÉ CUYO VOCERO Y ADMINISTRADOR ES FIDUCIARIA SCOTIABANK COLPATRIA S.A.

causa por parte del ARRENDADOR se configurará como incumplimiento del contrato.

PARÁGRAFO SEGUNDO: El arrendador manifiesta que se encuentra al día en el pago de servicios públicos y cuotas de administración.

OCTAVA. OBLIGACIONES DE LA UNIDAD DE GESTION 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 (Fiduciaria Scotiabank Colpatria) 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 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. Mantener indemne a la Fiduciaria (como sociedad y como vocera y administradora del PATRIMONIO AUTÓNOMO AEROCAFÉ) por cualquier incumplimiento alegado por el ARRENDADOR y/o terceros derivados del presente contrato.
12. Las demás necesarias para llevar a cabo la correcta ejecución del contrato.

OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA O CONTRATANTE

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

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

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No. 006 DE 2025 CELEBRADO ENTRE LA INMOBILIARIA ROBERTO ESCALLON ESCALLON & CIA LTDA CON NIT 830.071.328-5 Y EL PATRIMONIO AUTÓNOMO AEROCAFÉ CUYO VOCERO Y ADMINISTRADOR ES FIDUCIARIA SCOTIABANK COLPATRIA S.A.

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		
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

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No. 006 DE 2025 CELEBRADO ENTRE LA INMOBILIARIA ROBERTO ESCALLON ESCALLON & CIA LTDA CON NIT 830.071.328-5 Y EL PATRIMONIO AUTÓNOMO AEROCAFÉ CUYO VOCERO Y ADMINISTRADOR ES FIDUCIARIA SCOTIABANK COLPATRIA S.A.

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. 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.

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 - PREVENCIÓN DE RIESGOS. EL ARRENDADOR es responsable, y deberá adoptar y cumplir con todas las medidas de seguridad y preventivas que tiendan a evitar la causación de daños y perjuicios físicos, económicos, técnicos, financieros, contables, jurídicos en desarrollo y ejecución del contrato.

PARÁGRAFO QUINTO: 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 proceder a 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

DÉCIMA. 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.

DÉCIMA PRIMERA. CESIONES: 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 PRIMERO: 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 LA FIDUCIARIA y LA UNIDAD DE GESTIÓN DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO AEROCAFÉ.

DÉCIMA SEGUNDA. INDEMNIDAD: EL ARRENDADOR se obliga a indemnizar a EL ARRENDATARIO y/o a LA UNIDAD DE GESTIÓN DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO AEROCAFÉ con ocasión de la violación o el incumplimiento de las obligaciones previstas en el presente contrato. EL ARRENDADOR se obliga a mantener indemne a EL ARRENDATARIO y/o a LA UNIDAD DE GESTIÓN DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO AEROCAFÉ de cualquier daño o perjuicio originado en reclamaciones de terceros que tengan como causa sus actuaciones hasta por el monto del daño o perjuicio causado y hasta

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No. 006 DE 2025 CELEBRADO ENTRE LA INMOBILIARIA ROBERTO ESCALLON ESCALLON & CIA LTDA CON NIT 830.071.328-5 Y EL PATRIMONIO AUTÓNOMO AEROCAFÉ CUYO VOCERO Y ADMINISTRADOR ES FIDUCIARIA SCOTIABANK COLPATRIA S.A.

por el valor del presente contrato. EL ARRENDADOR mantendrá indemne a EL ARRENDATARIO 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.

DÉCIMA TERCERA. DECLARACIÓN: EL ARRENDADOR manifiesta que no ha entregado ni entregará dádiva alguna a los empleados y/o contratistas al servicio de LA FIDUCIARIA relacionadas con la presente contratación.

DÉCIMA CUARTA. 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.

DÉCIMA QUINTA. 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 interventor o 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.

DÉCIMA SEXTA. 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
- b. EL ARRENDADOR: Av 9 No. 126-18 Of 404 Cel. 6374177 Correo: inmobiliaria@robertoescallon.com
- c. LA UNIDAD DE GESTIÓN DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO AEROCAFÉ: A los correos electrónicos: adalberto.velasquez@pa-aerocafe.com.co; Carlos.ocampo@pa-aerocafe.com.co.

PARÁGRAFO PRIMERO: 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.

DÉCIMA SÉPTIMA. 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.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No. 006 DE 2025 CELEBRADO ENTRE LA INMOBILIARIA ROBERTO ESCALLON ESCALLON & CIA LTDA CON NIT 830.071.328-5 Y EL PATRIMONIO AUTÓNOMO AEROCAFÉ CUYO VOCERO Y ADMINISTRADOR ES FIDUCIARIA SCOTIABANK COLPATRIA S.A.

- 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 y verificar los informes presentados por el ARRENDADOR.
- 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 PRIMERO: 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.

DÉCIMA OCTAVA. ANEXOS: Forman parte integrante de este contrato los siguientes documentos: 1) Análisis de necesidad. 2) Manual de contratación PA Aerocafé 3) Garantías 4) Todos los demás documentos que durante el desarrollo del presente contrato se generen y alleguen al mismo.

DÉCIMA NOVENA. LUGAR DE EJECUCIÓN Y DOMICILIO CONTRACTUAL: Se tendrá como domicilio contractual y lugar de ejecución del contrato la ciudad de Bogotá D.C.

VIGÉSIMA. 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.

VIGÉSIMA PRIMERA. 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.

VIGÉSIMA SEGUNDA. 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.

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

PARÁGRAFO PRIMERO. - 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.

VIGÉSIMA CUARTA. - CAUSALES DE TERMINACIÓN: El presente contrato podrá darse por terminado de manera anticipada o unilateralmente, sin perjuicio de las políticas y procedimientos internos del ARRENDADOR o las instrucciones

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No. 006 DE 2025 CELEBRADO ENTRE LA INMOBILIARIA ROBERTO ESCALLON ESCALLON & CIA LTDA CON NIT 830.071.328-5 Y EL PATRIMONIO AUTÓNOMO AEROCAFÉ CUYO VOCERO Y ADMINISTRADOR ES FIDUCIARIA SCOTIABANK COLPATRIA S.A.

impartidas por la UNIDAD DE GESTIÓN DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO AEROCAFÉ, 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.
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 el ARRENDADOR se negare a ejecutar las modificaciones en los servicios de acuerdo con las solicitudes previas dadas por el ARRENDATARIO previa instrucción del supervisor del contrato (si aplica), sin perjuicio de la autonomía técnica y administrativa que le sea reconocida.
6. Cuando las partes de común acuerdo decidan dar por terminado el contrato.
7. 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.

VIGÉSIMA QUINTA. 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 PRIMERO: 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.

VIGÉSIMA SEXTA. - SARLAFT. En materia de SARLAFT, LA FIDUCIARIA y/o CONTRATANTE cumplirá las obligaciones que le impone la Ley y procederá de conformidad con su Manual SARLAFT.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No. 006 DE 2025 CELEBRADO ENTRE LA INMOBILIARIA ROBERTO ESCALLON ESCALLON & CIA LTDA CON NIT 830.071.328-5 Y EL PATRIMONIO AUTÓNOMO AEROCAFÉ CUYO VOCERO Y ADMINISTRADOR ES FIDUCIARIA SCOTIABANK COLPATRIA S.A.

VIGÉSIMA SÉPTIMA. - 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>.

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

VIGÉSIMA NOVENA: PERFECCIONAMIENTO Y EJECUCIÓN: El contrato se perfecciona una vez las partes logren acuerdo sobre el objeto y este se eleve a escrito. Para su ejecución se requiere la aprobación de las pólizas y la suscripción del acta de entrega de bien inmueble.

Para constancia se firma en la ciudad de Bogotá D.C, el veintiuno (21) de julio de 2025

EL ARRENDATARIO

EL ARRENDADOR,

Erika J. Villar T.

ERIKA JAZMIN VILLAR TARAZONA

Representante Legal

Sofia Gandur

FIDUCIARIA SCOTIBANK COLPATRIA S.A.

Actuando única y exclusivamente como vocero de
PATRIMONIO AUTÓNOMO AEROCAFÉ

ROBERTO JOSÉ ESCALLÓN ESCALLÓN

Representante Legal



Documento No.
f1025879-1a15-4175-a590-6e322fcd0f20

Creado el:
21/07/2025 08:58 PM UTC

Este documento es la representación de un documento original en formato electrónico. Para validar el estado actual del documento ingrese a: consulta.autenticsign.comy/o o escanee el código QR.



Este documento está firmado electrónicamente, de conformidad con los estándares internacionales de firma en tanto es un documento auténtico, íntegro y disponible para consulta en línea.

17
Páginas