

<b>GESTIÓN COMERCIAL</b>		<b>OPAIN</b> S.A.
<b>PROCEDIMIENTO PARA LA SUSCRIPCIÓN DE CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO Y EXPLOTACIÓN COMERCIAL DEL ÁREA CONCESIONADA</b>		
CODIGO: GCO-PR-001	VERSION: 12	

### 1. OBJETIVO

Establecer el procedimiento requerido para la suscripción de Contratos de arrendamiento y explotación comercial del área concesionada a cargo de la Gestión Comercial.

### 2. ÁREAS DE APLICACIÓN Y/O ALCANCE

Este procedimiento debe ser conocido y aplicado por la Gestión Comercial, Gestión Financiera y Gestión Jurídica.

Inicia con evaluación de la propuesta comercial y finaliza cuando se ingresa la información del contrato en el Sistema JD Edwards para inicio de facturación.

### 3. TÉRMINOS, DEFINICIONES Y ABREVIATURAS

- Contrato De Arrendamiento: documento en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado
- Contrato de Explotación Comercial: documento que legaliza la contraprestación que proviene directamente de los usuarios o terceros que desarrollan actividades comerciales en el área Concesionada y/o de cualquier otra persona natural o jurídica que adquiera los bienes o servicios ofrecidos por el Concesionario.
- Contrato de Mandato: el Mandato es un contrato en que una persona confía la gestión de uno o más negocios a otra, que se hace cargo de ellos por cuenta y riesgo de la primera.
- JD Edwards: Es un Sistema de información y planificación de recursos empresariales, con aplicaciones que permiten la integración de las operaciones de una compañía.

### 4. NORMATIVIDAD APLICABLE

- Contrato de Concesión No. 6000169 OK, Apéndice F. Capítulo 7
- Código de Comercio de Colombia, Decreto 410 de 1971
- Código Civil de Colombia, Ley 57 de 1887.

	NOMBRE	CARGO	FECHA
<b>ELABORÓ</b>	Diana Carolina Sanchez Trujillo	Profesional Comercial	Febrero de 2023
<b>REVISÓ</b>	Maria del Pilar Contreras	Directora Inmobiliaria	Febrero de 2023
<b>APROBÓ</b>	Maria del Pilar Contreras	Directora Inmobiliaria	Febrero de 2023

<b>GESTIÓN COMERCIAL</b>		<b>OPAIN</b> S.A.
<b>PROCEDIMIENTO PARA LA SUSCRIPCIÓN DE CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO Y EXPLOTACIÓN COMERCIAL DEL ÁREA CONCESIONADA</b>		
CODIGO: GCO-PR-001	VERSION: 12	

## **5. DISPOSICIONES GENERALES**

### **5.1. PUNTOS IMPORTANTES**

Todos los Contratos sin importar la cuantía deben tener aprobación por parte de la Junta Directiva.

### **5.2. DOCUMENTOS REQUERIDOS PARA SUSCRIPCIÓN DE CONTRATOS**

Se requieren como documentos legales y financieros:

- Certificado de Cámara y Comercio no mayor a 30 días.
- Fotocopia cédula representante legal.
- Fotocopia del Rut.
- Estados financieros ultimo corte.
- Composición accionaria de la compañía.

Para un mayor entendimiento sobre la suscripción de contratos consultar disposiciones establecidas en el Contrato de Concesión Apéndice F., Capítulo 7.

### **5.3. REPORTAR A LA INTERVENTORÍA FINANCIERA**

Una vez legalizado el documento se debe reportar mensualmente a la Interventoría Financiera, contestando el requerimiento del reporte de novedades comerciales en cumplimiento al Contrato de Concesión.

Nota: La capacitación y formación de las áreas y personal involucrado en la implementación del presente procedimiento, se encuentra en los perfiles de cargo, los cuales se ubican en el Sistema integrado de Gestión SIGO.

## **6. INFRAESTRUCTURA, EQUIPOS Y HERRAMIENTAS INFORMÁTICAS**

### **6.1. INFRAESTRUCTURA**

- Inmuebles de la concesión

### **6.2. EQUIPO**

- Computador
- Teléfono

<b>GESTIÓN COMERCIAL</b>		<b>OPAIN</b> S.A.
<b>PROCEDIMIENTO PARA LA SUSCRIPCIÓN DE CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO Y EXPLOTACIÓN COMERCIAL DEL ÁREA CONCESIONADA</b>		
CODIGO: GCO-PR-001	VERSION: 12	

<p><b>6.3. HERRAMIENTAS INFORMÁTICAS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Programas de Microsoft Office (Word, Outlook, Excel, PowerPoint)</li> <li>• Adobe Reader XI (PDF Creator)</li> <li>• Orfeo (Gestión Documental)</li> <li>• SIGO – ISOLución</li> <li>• Sistema JD Edwards</li> <li>• SharePoint</li> </ul>
--

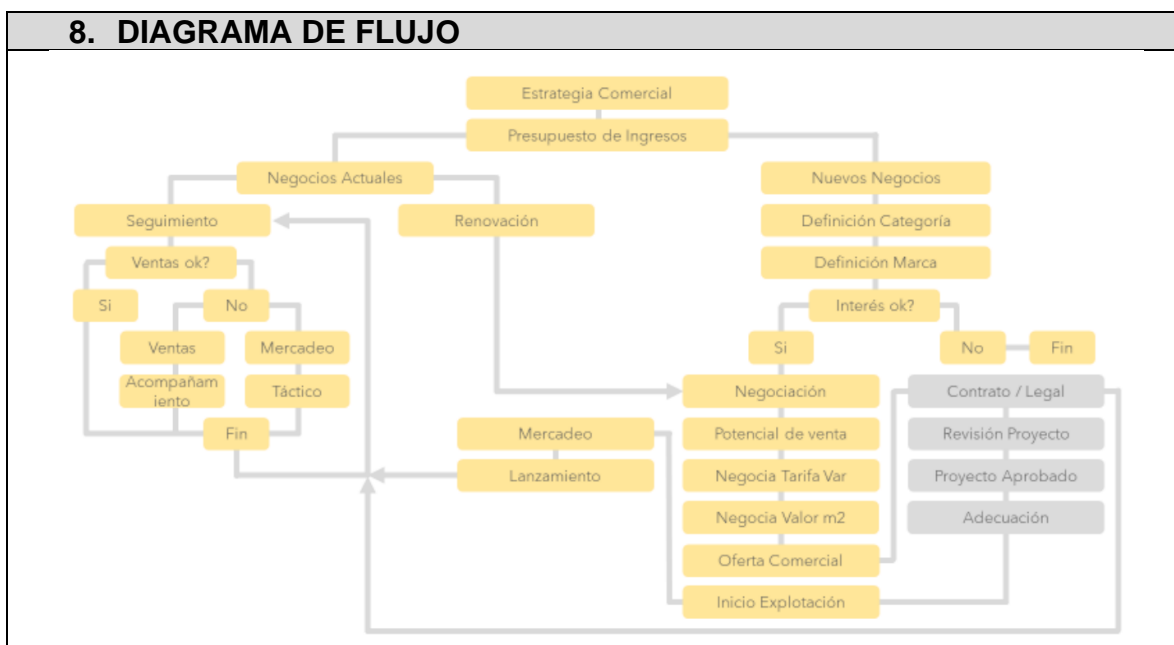
<b>7. DESCRIPCIÓN</b>			
ID	ACTIVIDADES	RESPONSABLE (Cargo)	REGISTROS
1	<b>DEFINIR LA ESTRATEGIA COMERCIAL:</b> definir por categorías Retail las marcas que van a formar parte del mix comercial y las ubicaciones ideales para esto.	Gerencia Comercial	No aplica
2	<b>DEFINIR EL PRESUPUESTO COMERCIAL DEL AÑO:</b> basado en las negociaciones vigentes y las apuestas futuras se crea el presupuesto de ingreso no aeronáutico para el siguiente año.	Gerencia Comercial	Presupuesto Aprobado por Junta
3	<b>BUSCAR LAS MARCAS:</b> basados en la estrategia comercial, presentar las marcas que serían parte del mix comercial. Evaluar la propuesta y basada en la estrategia se debe definir si es acorde o no. Información clave de la marca: una vez la marca esté alineada en formar parte de la estrategia comercial, se establece entre otras el volumen de ventas y la tarifa variable que estarían dispuestas a pagar y/o la relevancia como marca.	Director Inmobiliaria Jefe Comercial	No aplica
4	<b>REVISAR EN CENTRAL DE RIESGOS (DATAFT – Inspektor):</b> una vez las condiciones económicas se han acordado, se solicitarán los siguientes documentos: composición accionaria y cámara de comercio al futuro	Jefe Comercial Profesional Comercial	Informe Inspektor

<b>GESTIÓN COMERCIAL</b>		<b>OPAIN</b> S.A.
<b>PROCEDIMIENTO PARA LA SUSCRIPCIÓN DE CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO Y EXPLOTACIÓN COMERCIAL DEL ÁREA CONCESIONADA</b>		
CODIGO: GCO-PR-001	VERSION: 12	

	arrendatario para la consulta, esto definirá si seguimos o no en el proceso.		
<b>5</b>	<b>REMITIR OFERTA COMERCIAL Y ACORDAR LOS TÉRMINOS COMERCIALES:</b> acordar los términos comerciales y contractuales que regirán el negocio y se envían las condiciones comerciales acordadas con el cliente para su firma, como aceptación de estas. Para contratos vigentes, el proceso inicia desde este punto donde se establecen las condiciones que regirán el nuevo contrato	Jefe Comercial Profesional Comercial	Correo electrónico Oferta Comercial
<b>6</b>	<b>REMITIR DOCUMENTOS DE DUE DILLIGENCE:</b> los documentos que radica el arrendatario se remiten mediante correo electrónico al área jurídica y financiera para su análisis y respuesta respectiva.	Jefe Comercial Profesional Comercial	Correo electrónico
<b>7</b>	<b>APROBACIÓN DE NUEVOS NEGOCIOS:</b> se recibe por parte del área Jurídica la aprobación del comité gerencial y en caso de ser superior a COP 100 Mill., de la Junta Directiva, de los negocios presentados con el fin proyectar el documento respectivo.	Director Legal de Asuntos Comerciales y Corporativos Director Inmobiliaria Jefe Comercial	Correo
<b>8</b>	<b>ELABORAR EL CONTRATO:</b> el área jurídica deberá elaborar la minuta del contrato teniendo en cuenta la oferta comercial. Esta etapa finaliza con la firma del contrato por las partes involucradas	Director Legal de Asuntos Comerciales y Corporativos Director Inmobiliaria Jefe Comercial	Minuta del contrato
<b>9</b>	<b>REGISTRAR EN EL SISTEMA JD EDWARDS:</b> luego de legalizado el contrato por las partes, la información del documento se registra y se notifica al área financiera en el sistema para iniciar la facturación	Jefe Comercial Profesional Comercial	Sistema JD Edwards

<b>GESTIÓN COMERCIAL</b>		<b>OPAIN</b> S.A.
<b>PROCEDIMIENTO PARA LA SUSCRIPCIÓN DE CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO Y EXPLOTACIÓN COMERCIAL DEL ÁREA CONCESIONADA</b>		
CODIGO: GCO-PR-001	VERSION: 12	

<b>10</b>	<p><b>ENTREGAR DOCUMENTO DIGITALIZADO:</b> Se hace entrega del documento por parte de Gestión Documental para su respectivo archivo digital.</p>	<p>Jefe Comercial Profesional Comercial</p>	<p>Correo electrónico</p>
-----------	--	---	---------------------------



### 9. DOCUMENTOS DE REFERENCIA

<ul style="list-style-type: none"> <li>N/A</li> </ul>
---

### 10. DOCUMENTOS RELACIONADOS

<ul style="list-style-type: none"> <li>Contrato de Concesión Apéndice F., Capítulo 7.</li> <li>Ficha Técnica de ubicación del inmueble.</li> <li>Estándar SST.</li> <li>Estándar Para Manejo de Materiales y Residuos Peligrosos.</li> <li>Manual de Seguridad Industrial.</li> <li>Plan Operativo.</li> </ul>
--

<b>GESTIÓN COMERCIAL</b>		<b>OPAIN</b> S.A.
<b>PROCEDIMIENTO PARA LA SUSCRIPCIÓN DE CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO Y EXPLOTACIÓN COMERCIAL DEL ÁREA CONCESIONADA</b>		
CODIGO: GCO-PR-001	VERSION: 12	

### 11. FORMATOS RELACIONADOS

- Minuta del Contrato JD Edwards.
- GDO-FR-013 Formato de transferencia expedientes y documentos contractuales.

NOTA: El control y gestión de la documentación final, producto de la implementación de este procedimiento, se especifica en los Listados Maestros de Documentos y Registros, ubicado en el Sistema de Gestión SIGO.

### 12. ANEXOS

- N/A

### 13. CONTROL DE CAMBIOS

VERSIÓN	DESCRIPCIÓN DEL CAMBIO	FECHA DEL CAMBIO
1	Creación del documento	06/Oct/2008
2	Cambios en los responsables asignados, por eliminación del cargo asesor legal.	14/Oct/2009
3	Modificación de procedimiento, por cambios de cargos dentro de la Gerencia Comercial.	05/May/2010
4	Modificación del procedimiento de acuerdo con la nueva estructura comercial, cambiando actividades, responsables y registros.	05/Oct/2011
5	Eliminación de la Actividad No. 15	08/Ene/2013
6	Ajustes al nuevo Procedimiento de Elaboración de Documentos HSEQ-PR-0005 v 8.0. Aclaración Actividad ID.6	04/Mar/2014
7	Actualización alcance del procedimiento, disposiciones generales (puntos importantes), herramientas informáticas, descripción de las actividades de acuerdo con la implementación del nuevo Sistema JD Edwards, documentos relacionados y anexos.	05/May/2016
8	Actualización actividades y anexos	13/Jul/2016
9	Actualización actividades y anexos	19/Sep/2017
10	Actualización de actividades y responsables	08/May/2018
11	Actualización de actividades y responsables	04/Feb/2019

<b>GESTIÓN COMERCIAL</b>		<b>OPAIN</b> S.A.
<b>PROCEDIMIENTO PARA LA SUSCRIPCIÓN DE CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO Y EXPLOTACIÓN COMERCIAL DEL ÁREA CONCESIONADA</b>		
<b>CODIGO: GCO-PR-001</b>	<b>VERSION: 12</b>	

<b>12</b>	Se actualizan las responsabilidades en la elaboración del contrato que pasa como responsabilidad del proceso de jurídica.	27/Dic/2019
<b>13</b>	Se actualizan las responsabilidades en la elaboración del contrato que pasa como responsabilidad del proceso de jurídica.	14/Mar/2022