

	<b>Reglamento de Adecuaciones para Tenedores de Espacios</b>	<b>Código:</b>	RG - 04
		<b>Versión:</b>	00
		<b>Fecha:</b>	09/07/2022

Airplan S.A.S. (en adelante *el Concesionario*) tiene a su cargo la *administración, operación, explotación comercial, adecuación, modernización y mantenimiento* de los Aeropuertos Olaya Herrera de Medellín, José María Córdova de Rionegro, el Caraño de Quibdó, los Garzones de Montería, Antonio Roldán Betancur de Carepa y las Brujas de Corozal, en adelante "*Los Aeropuertos*" entregados mediante *Contrato de Concesión* No. 8000011 – OK.

En desarrollo de la facultad de Operación y Explotación Comercial de los Aeropuertos, el Concesionario realiza contratos de arrendamiento, subconcesión, comodato y otras modalidades contractuales; mediante los cuales hace entrega de un espacio a un tercero, para el desarrollo de su objeto social (en adelante *Tenedores de Espacios*).

Los inmuebles o espacios son entregados a los Tenedores de Espacios, con la posibilidad de ser adecuados por estos, para posibilitar la oferta de sus bienes o prestación de sus servicios (de acuerdo a la capacidad de la infraestructura existente).

Estas obras o adecuaciones tienen incidencia en la infraestructura propia de los Aeropuertos, por lo anterior, el Concesionario debe garantizar que sean efectuadas acogiendo las especificaciones mínimas previstas en el Contrato de Concesión, sus apéndices, el contrato entre el Tenedor de Espacios y Airplan, el presente reglamento, y toda la normativa vigente; así como los reglamentos técnicos en materia de: sistemas eléctricos, salvamento humano, estructurales, comunicaciones y tecnologías de la información; la normativa aplicable a diseños, construcción, suministros, capacidad de oferta, estabilidad de la instalación y de las obras, entre otros, dependiendo del Aeropuerto; por lo que se hace estrictamente necesaria la revisión y la aprobación de todas las propuestas en este ámbito.

Por todo lo anterior, el Tenedor de Espacios deberá solicitar autorización previa y expresa por parte del Concesionario, para efectuar una obra o adecuación en los inmuebles concesionados, de conformidad con el procedimiento definido en este reglamento, y cumpliendo con las obligaciones y normas antes citadas.

### **1. Objetivo:**

El presente reglamento tiene por objeto establecer los lineamientos para efectuar adecuaciones y obras por parte de los Tenedores de Espacios, en la infraestructura de los Aeropuertos Olaya Herrera de Medellín (EOH), José María Córdova de Rionegro (MDE), El Caraño de Quibdó (UIB), Los Garzones de Montería (MTR), Antonio Roldán Betancur de Carepa (APO), Las Brujas de

	<b>Reglamento de Adecuaciones para Tenedores de Espacios</b>	<b>Código:</b>	RG - 04
		<b>Versión:</b>	00
		<b>Fecha:</b>	09/07/2022

Corozal (CZU), en adelante “Los Aeropuertos” y también en el Centro de Servicios de Quibdó (CSQ).

## 2. Alcance

Este Reglamento es de obligatorio cumplimiento para los diferentes Tenedores de Espacios (Arrendatarios, Subconcesionarios, Comodatarios, su personal, contratistas y subcontratistas, entre otros), que, en virtud de un contrato vigente con el Concesionario, requieran efectuar obras o adecuaciones en un inmueble ubicado en los Aeropuertos o Centro de Servicios. Es aplicable desde la solicitud de aprobación del proyecto de adecuaciones, hasta la autorización de apertura o puesta en funcionamiento del inmueble.

## 3. Procedimiento

### Radicación del Proyecto

- a) El Tenedor de Espacios una vez identifique su necesidad de adecuación, debe contactar al Gestor Comercial de Airplan y explicar clara y detalladamente el alcance de la intervención requerida.
- b) El Gestor Comercial en compañía del Tenedor de Espacios diligenciará el formato **FI-200 *Solicitud de Servicio PIDA***, en el cual se plasmarán las necesidades y tipo de intervención a ejecutar (el Proyecto). Este formato debe ser diligenciado de forma completa y clara, explicando el alcance técnico del Proyecto, toda vez que del mismo se derivan los requerimientos que efectúe el proceso de Planeación de Infraestructura y Desarrollo Aeroportuario - PIDA para su estudio y aprobación.
- c) Cumplido lo anterior, el Gestor Comercial creará la solicitud en el sistema (Help Desk) al proceso PIDA, para que inicie el proceso de Integración, según los procedimientos establecidos por el Concesionario para tal fin.
- d) El Director PIDA, una vez recibida y analizada la solicitud, designará al Integrador del Proyecto, en un plazo estimado de 48 horas hábiles, quien será el encargado de coordinar todas las especialidades involucradas al interior del Concesionario, y de remitir al Tenedor de Espacios (a través del Gestor Comercial) en un plazo estimado de tres días hábiles posteriores a la asignación del caso, el listado de todos los requerimientos técnicos que deben ser entregados por parte del Tenedor de Espacios para la aprobación del Proyecto (diseños, información, entre otros), según el formato **FI-202 *Listado de Requerimientos de Diseños Para Adecuaciones***.
- e) El Tenedor de Espacios deberá radicar la información solicitada siguiendo los lineamientos del instructivo **IN-009 INSTRUCTIVO PARA LA RECEPCIÓN**

	<b>Reglamento de Adecuaciones para Tenedores de Espacios</b>	<b>Código:</b>	RG - 04
		<b>Versión:</b>	00
		<b>Fecha:</b>	09/07/2022

*DE DISEÑOS EN GESTIÓN DOCUMENTAL – PROCESO PIDA* (el cual se entrega con el listado de requerimientos del punto anterior FI-202), para esto deberá tener en cuenta lo siguiente:

- La elaboración de los diseños por cada una de las especialidades involucradas en el Proyecto (según lo consignado en el FI-200), es responsabilidad exclusiva del Tenedor de Espacios, por lo tanto, está a su cargo la contratación de asesorías y diseños con empresas especializadas para cada tema, así como la visita al espacio físico en compañía de dichos profesionales, a fin de conocer sus características, limitaciones, condiciones particulares, y las posibles interferencias con las demás redes e instalaciones presentes en la infraestructura, en general, para verificar todo lo que pueda incidir en la realización de los diseños y posterior ejecución de los trabajos.
- El Tenedor de Espacios deberá designar un profesional que haga las veces de Integrador, quien será el encargado de coordinar a todos sus especialistas o diseñadores, y de atender, transmitir y garantizar que sean atendidas todas las observaciones y requerimientos realizados por el Concesionario. En ningún caso, el Concesionario será el responsable del manejo de los especialistas del Tenedor de Espacios.
- Los planos, memorias de cálculo y demás documentos técnicos que se anexan a la solicitud, **deberán estar firmados por el especialista** del Tenedor de Espacios correspondiente (Para las especialidades de estructuras y eléctrica se debe adjuntar la matrícula profesional del diseñador).
- Los planos se deben presentar en formato **Autocad y PDF**, según lo estipulado en la hoja **“INSTRUCTIVO RADICACIÓN”** del formato **FI-202**.
- Si la información no cumple con los parámetros indicados en este numeral **NO** será tenida en cuenta.
- En caso de requerirse adecuaciones relacionadas con el Sistema de Detección de Incendios (SDI), estas deben realizarse con la empresa contratada por el Concesionario como administradora de la red del Aeropuerto y única empresa autorizada para su manipulación o modificación, quien es la responsable de la garantía de todo el sistema. Los costos de estas adecuaciones deben ser asumidos por el Tenedor de Espacios.

	<b>Reglamento de Adecuaciones para Tenedores de Espacios</b>	<b>Código:</b>	RG - 04
		<b>Versión:</b>	00
		<b>Fecha:</b>	09/07/2022

### Estudio y Evaluación del Proyecto:

- a) Una vez recibida la totalidad de los diseños y planos, según el listado de requerimientos del punto No 3, el proceso PIDA tendrá 10 días hábiles para suministrar respuesta inicial con relación a la información técnica analizada.
- b) Para revisiones de entregas posteriores a la inicial, que correspondan a ajustes o correcciones solicitados por el Concesionario, se estima el tiempo de respuesta en 5 días hábiles. En caso de incluirse nuevas especialidades, adicionales a las consignadas en el FI-200, se procederá con los plazos según el literal anterior.
- c) Los tiempos pueden estar sujetos a modificaciones dependiendo de las aclaraciones requeridas y/o adiciones en función de la información recibida en los diseños, como también por necesidades internas del Concesionario propias de sus operaciones.
- d) Toda modificación arquitectónica que se presente con posterioridad a la primera revisión, implica una revisión del impacto de dicha modificación en cada una de las especialidades y por tanto aplican para ello los plazos ya mencionados en los numerales anteriores.
- e) Los tiempos de estudio se contabilizan a partir de la **recepción de la totalidad de los planos**, los cuales deben estar correlacionados y en coordinación entre todas las especialidades de tal forma que no haya interferencias entre ellas.
- f) Si la información no cumple con lo establecido en el instructivo **IN-009** podrá ser rechazada con las respectivas observaciones para su corrección y radicación según lo indicado en el numeral 3.

Una vez aceptada la información, el Integrador del Proyecto, en conjunto con todos los especialistas del Concesionario, harán la revisión de la misma y cumplido el tiempo de revisión (consignado en el listado requerimientos) entregará al cliente, a través del Gestor Comercial, el visto bueno para cada especialidad, en caso contrario, de existir observaciones o necesidades de ampliación de información, de la misma manera le serán remitidas al Cliente para que haga los ajustes correspondientes y radique la información atendiendo lo consignado en el numeral 3.

### Aprobación de los diseños

PIDA emitirá concepto favorable para el inicio de la intervención o adecuaciones, una vez cuente con el visto bueno requerido por cada especialidad (según aplique). El Gestor Comercial es el encargado de

	<b>Reglamento de Adecuaciones para Tenedores de Espacios</b>	<b>Código:</b>	RG - 04
		<b>Versión:</b>	00
		<b>Fecha:</b>	09/07/2022

notificar al cliente de la aprobación. **En ningún caso, se podrá iniciar labores de obra y construcción sin el concepto favorable de PIDA sobre el Proyecto.**

**El Tenedor de Espacios debe garantizar que los trabajos ejecutados sean iguales a los diseños presentados y aprobados, de requerirse alguna modificación, esta debe ser sometida a aprobación según lo establecido en el presente procedimiento.**

### **Autorización de apertura o inicio de operación**

Una vez finalizados los trabajos de adecuación, el Tenedor de Espacios **debe radicar los planos Record de todas las especialidades**, teniendo en cuenta lo establecido en instructivo IN-009, solicitando la aprobación de la intervención (Validación Técnica de la Adecuación) el cual es uno de los requisitos para autorizar la apertura o inicio de operación.

PIDA verificará en sitio el estado de los trabajos y el cumplimiento de los diseños aprobados y estando todo conforme, entregará al Gestor Comercial el **Formato de Validación Técnica del Proyecto FI-222**, en caso contrario manifestará las observaciones o novedades aplicables para su respectiva atención y/o corrección.

El Tenedor de Espacios no podrá iniciar con la operación del Inmueble, hasta no contar con la autorización o Validación Técnica Del Proyecto.

### **Generalidades**

- a. El concesionario no será responsable por los reprocesos o parálisis en la ejecución de los trabajos, derivados de omisiones o errores por parte del Tenedor de Espacios.
- b. Durante la ejecución de los trabajos y **de igual manera con posterioridad a ellos**, el Concesionario podrá realizar visitas de revisión, inspección y/o supervisión, en cuyo caso el Tenedor de Espacios no podrá restringir el acceso a los funcionarios del Concesionario.
- c. El Tenedor de Espacios debe garantizar que con la ejecución de sus trabajos no afectará los servicios a los pasajeros o las demás instalaciones del aeropuerto; en caso de requerir la suspensión temporal de alguno de los servicios del aeropuerto para realizar las modificaciones o conexiones para sus trabajos según los diseños aprobados (energía, acueducto, etc.), esta debe ser solicitada por escrito como mínimo con 1 semana de anticipación.

	<b>Reglamento de Adecuaciones para Tenedores de Espacios</b>	<b>Código:</b>	RG - 04
		<b>Versión:</b>	00
		<b>Fecha:</b>	09/07/2022

- d. El Tenedor de Espacios debe exigir las garantías correspondientes a todos sus diseñadores y contratistas de forma tal que garantice como mínimo el correcto funcionamiento de todas sus adecuaciones, por un tiempo mínimo de 6 meses contados a partir de la apertura del espacio o inicio de operaciones, adicionalmente es responsabilidad del Tenedor de Espacios la realización de los mantenimientos periódicos de sus equipos e instalaciones para garantizar su correcto funcionamiento.
- e. Si el Tenedor de Espacios lleva a cabo obras o adecuaciones sin autorización previa del Concesionario o desconociendo lo autorizado, el Concesionario podrá ordenar su retiro inmediato sin lugar a indemnización alguna, constituyéndose en causa suficiente para terminar el contrato que se encuentre vigente con el Tenedor de Espacios; o podrá solicitar el cierre del establecimiento hasta que sea subsanado el incumplimiento.
- f. La autorización para efectuar adecuaciones en los inmuebles, emitida por el Concesionario, se imparte bajo el entendido que estas reportan utilidad, beneficio y comodidad para la operación del Tenedor de Espacios, quien tendrá la posibilidad de explotarlas económicamente mientras esté vigente su vínculo contractual con el Concesionario. Por lo tanto, el Tenedor de Espacios las efectúa por su cuenta, costo y riesgo, reconociendo que no hay lugar a indemnización o compensación alguna por este concepto.
- g. Las adecuaciones efectuadas por el Tenedor de Espacios, que tengan el carácter de fijas y permanentes acceden al inmueble, entendiéndose por estas, aquellas que no pueden ser retiradas porque conllevan al deterioro en las condiciones técnicas del inmueble o porque afecta la infraestructura técnica existente. Por lo tanto, al momento de terminar el vínculo contractual entre el Tenedor de Espacios y el Concesionario, quedarán en propiedad del Estado, como único dueño de los Aeropuertos, sin que haya lugar a indemnización o compensación alguna.
- h. El Tenedor de Espacios que decide efectuar una adecuación, se adhiere al cumplimiento del presente reglamento, y comprende que los inmuebles objeto de intervención, son bienes públicos, y por tanto no es aplicable el concepto de mejoras del que trata el Código Civil, por lo que no es procedente el derecho de retención o la pretensión de un reconocimiento económico por dicho concepto.

	<b>Reglamento de Adecuaciones para Tenedores de Espacios</b>	<b>Código:</b>	RG - 04
		<b>Versión:</b>	00
		<b>Fecha:</b>	09/07/2022

- i. Este Reglamento es accesorio al contrato suscrito entre el Tenedor de Espacios y Airplan, por tanto, cualquier incumplimiento por parte del Tenedor de Espacios al presente reglamento, se entenderá como un incumplimiento del contrato principal, siendo aplicables las sanciones, multa y cláusula penal definidas en el contrato principal. Así mismo, se considerará un incumplimiento grave del contrato que puede dar lugar a su terminación.

<b>IDENTIFICACION DE CAMBIOS</b>		
<b>VERSION No</b>	<b>NATURALEZA DEL CAMBIO</b>	<b>FECHA</b>
00	Documentación del proceso	3/04/2020