MODIFICACIÓN N°01 AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No.008 DE 2026, SUSCRITO ENTRE LA ASOCIACIÓN AEROPUERTO DEL CAFÉ Y EL INSTITUTO DE FINANCIAMIENTO, PROMOCIÓN Y DESARROLLO DE MANIZALES – INFIMANIZALES

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO:	**No. 008 – 2026**
CLASE:	**ARRENDAMIENTO**
CONTRATISTA:	**INSTITUTO DE FINANCIAMIENTO, PROMOCIÓN Y DESARROLLO DE MANIZALES – INFIMANIZALES**
RUT / CC. N°	**890.801.059-0**
VALOR INICIAL:	**OCHENTA Y SEIS MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y UN MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y SEIS PESOS ($86.251.296) COP INCLUIDO EL IVA, INCLUIDA LA ADMINISTRACIÓN**
OBJETO:	**ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LAS OFICINAS DE LA ASOCIACIÓN AEROPUERTO DEL CAFÉ EN EL MUNICIPIO DE MANIZALES - CALDAS**
PLAZO:	**EL PLAZO DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO A CELEBRAR SERÁ DESDE EL PERFECCIONAMIENTO DEL CONTRATO HASTA EL 31 DE DICIEMBRE DE 2026**
OBJETO DEL MODIFICATORIO 1	**MODIFICAR LA CLÁUSULA TERCERA – VALOR DEL CONTRATO Y FORMA DE PAGO.** **INCORPORAR ANEXO TÉCNICO 1 Y 2.**

Entre la **ASOCIACIÓN AEROPUERTO DEL CAFÉ**, persona jurídica sin ánimo de lucro descentralizada indirecta, del orden departamental, constituida el 2 de septiembre de 2008 mediante Acta de la misma fecha, otorgada en Asamblea Constitutiva e inscrita el día 11 de septiembre de 2008, en la Cámara de Comercio de Manizales, bajo el número 000113327 del libro I de las personas jurídicas sin ánimo de lucro, representada legalmente por su Gerente, Dr. **JORGE ALBERTO MEJÍA JIMÉNEZ**, mayor de edad y vecino de Manizales, identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 75.088.773, cargo para el cual fue designado en propiedad en sesión del Consejo Directivo Ordinario de la Entidad, el día 11 de julio de 2025, mediante Acta 003, y que ocupa desde el 12 de julio del año 2025, autorizado para la celebración del presente contrato por los Estatutos de la Entidad, quien en adelante se denominará: **AEROCAFÉ**, y por la otra, **EL INSTITUTO DE FINANCIAMIENTO, PROMOCIÓN Y DESARROLLO DE MANIZALES – INFIMANIZALES**, identificado con el Nit. 890.801.059-0, representada legalmente por su Gerente, Dr, **HERNÁN GONZÁLEZ CARDONA**, identificado

con cedula de ciudadanía 10.261.076, cargo para el cual fue nombrado mediante decreto Nro. 0002 del 2024 el día 1 de enero de 2024, debidamente posesionado y autorizado estatutaria y legalmente para suscripción del presente documento, quien en adelante se denominará para todos los efectos contractuales: **EL ARRENDADOR**; acordamos celebrar la presente modificación al Contrato de Arrendamiento, previas las siguientes:

CONSIDERACIONES

Que entre las partes, AEROCAFÉ y EL ARRENDADOR se suscribió un Contrato de Arrendamiento cuyo objeto consiste en: **"ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LAS OFICINAS DE LA ASOCIACIÓN AEROPUERTO DEL CAFÉ EN EL MUNICIPIO DE MANIZALES - CALDAS"**

Que para el día 23 de febrero de 2026, mediante comunicación escrita, EL ARRENDADOR, solicitó realizar un Otrosí modificatorio, dado que se hace necesario ajustar las proyecciones del IPC, por consiguiente, ajustar los cánones de arrendamiento y el valor total del contrato, además de realizar el ajuste en la diferencia respecto de los pagos de los cánones de arrendamiento de los meses de enero y febrero de 2026, y ajustar la cuota de administración la cual tuvo un incremento del 10.99%

Así mismo, se debe incorporar dentro del presente Otrosí el Anexo Técnico N°1, relacionado con el plano del área arrendada y el Anexo Técnico N°2, la incorporación del inventario de los bienes muebles.

Dicha solicitud de modificación se presentó en los siguientes términos:

infi MANIZALES | ALCALDÍA DE MANIZALES

Manizales, 23 de febrero de 2026.

Doctor
JORGE ALBERTO MEJIA
Gerente Aerocafé.

Asunto: Solicitud de suscripción de Otrosí modificatorio – Contrato de Arrendamiento No. 008-2026

Cordial saludo,

HERNÁN GONZÁLEZ CARDONA, en mi calidad de Gerente y representante legal del Instituto de Financiamiento, Promoción y Desarrollo de Manizales – INFIMANIZALES, en ejercicio de las facultades legales y estatutarias conferidas, me permito solicitar la suscripción de un Otrosí modificatorio al Contrato de Arrendamiento No. 008-2026, suscrito entre las partes, con fundamento en los siguientes:

1. Modificación de la Cláusula Tercera – Valor del Contrato y forma de pago.

De conformidad con lo establecido en la **Cláusula Tercera – Valor del Contrato y forma de pago**, se hace necesario modificar el valor del contrato para la vigencia 2025, toda vez actualizar tanto el IPC que inicialmente fue proyectado en un 5% y se hace necesario ajustarlo al 5,1%, así como proceder con la actualización de la administración el cual tuvo un incremento del 10,99% sobre el valor de la anterior vigencia; tales conceptos quedarán así:

CONCEPTO	VALOR CANON 2025	VALOR MENSUAL 2026 (IPC 5,1% ADMIN 10,99%)	VALOR TOTAL DEL CONTRATO
ARRENDAMIENTO	$ 4.474.422	$ 4.701.618	$ 56.431.416
IVA	$ 850.140	$ 853.497	$ 10.721.964
ADMINISTRACION	$ 1.456.200	$ 1.616.236	$ 19.394.832
TOTAL	$ 6.780.762	$ 7.211.351	$ 86.548.212

Al respecto del valor total del contrato se tienen las siguientes consideraciones:

En el mes de enero se realizó pago a favor de INFIMANIZALES por valor de $7.187.608 y para el mes de febrero se canceló la suma de $7.126.581, este, de conformidad con los valores inicialmente pactados y que deberían de ser actualizados, tanto el IPC como la cuota de administración.

Ahora bien, ya conocidas las cifras oficiales para el IPC y para la administración de la copropiedad vigencia 2026, se procederá para el mes de marzo, a facturar la diferencia de los meses de enero y febrero, esto es, $ 24.743 y $ 85.770 respectivamente, así como la suma correspondiente al canon de arrendamiento ya ajustado.

En consecuencia, el valor total a facturar en el mes de marzo será de SIETE MILLONES TRESCIENTOS VEINTIDÓS MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y CUATRO PESOS M/CTE ($7.322.864).

Infi MANIZALES | ALCALDÍA DE MANIZALES

A partir del mes de abril y hasta la finalización del contrato, el canon de arrendamiento será facturado según el cuadro resumen anexo el cual ya contiene los ajustes de los que trata la presente solicitud, y será por valor de SIETE MILLONES DOSCIENTOS DOCE MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y UN PESOS MCTE ($7.212.351). En ese sentido el valor total del contrato es de **OCHENTA Y SEIS MILLONES QUINIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL DOSCIENTOS DOCE $86.548.212**

Las demás condiciones de pago previstas en la cláusula referida permanecerán incólumes.

II. Incorporación de Anexo Técnico – Plano del Área Arrendada

Se solicita igualmente que el Otrosí disponga la incorporación como **Anexo Técnico No. 1** del plano del área objeto del contrato, el cual delimita y especifica físicamente el espacio arrendado en un área aproximada de **203 m²**.

El referido plano hará parte integral del contrato para todos las efectos legales, técnicos y probatorios.

III. Incorporación de Inventario de Bienes Muebles

Así mismo, se solicita incorporar como **Anexo Técnico No. 2** el inventario detallado de los bienes muebles que se encuentran en el inmueble y que son entregados para el uso y goce del arrendatario, el cual se entenderá integrante del contrato para efectos de control, custodia, conservación y restitución al momento de su terminación.

Se adjunta: anexo técnico No 01 y anexo técnico No 02 ya mencionados.

Las demás cláusulas y estipulaciones contractuales que no sean objeto de modificación mediante el presente Otrosí continuarán vigentes en los mismos términos originalmente pactados.

Cordialmente,

HERNÁN GONZÁLEZ CARDONA
Gerente General infimanizales.

VoBo Secretario General: Esteban Restrepo Uribe

Proyectó: Valentina Giraldo Molina.

Ahora bien, se hace necesario realizar modificación en el valor total del contrato para la vigencia 2026, y actualizar el valor del IPC, dado que inicialmente se proyectó en un 6%, y finalmente se debe ajustarlo al 5.1%, en igual sentido, actualizar el valor de la administración la cual tuvo un incremento del 10.99%, dichos conceptos se describen de la siguiente manera:

CONTRATO	ARRENDADOR	CONCEPTO	VALOR CÁNON 2025	VALOR MENSUAL 2026 (IPC 5.1% - ADMI 10.99%)	VALOR TOTAL DEL CONTRATO
008 - 2026	INFIMANIZALES	ARRENDAMIENTO	$4.474.422	$4.702.618	$56.431.416
		IVA	$850.140	$893.497	$10.721.964
		ADMINISTRACIÓN	$1.456.200	$1.616.236	$19.394.832
		TOTAL	$6.780.762	**$7.212.351**	**$86.548.212**

Que el Cláusula Tercera del contrato 008 de 2026, estipuló el valor del contrato y su forma de pago de la siguiente manera:

> *"…**CLÁUSULA TERCERA – VALOR DEL CONTRATO Y FORMA DE PAGO:** El valor del presente contrato asciende a la suma de **OCHENTA Y SEIS MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y UN MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y SEIS PESOS ($86.251.296) COP INCLUIDO EL IVA, INCLUIDA LA ADMINISTRACIÓN, PAGADORES DE FORMA MENSUAL POR UN CANON DE ARRENDAMIENTO DE SIETE MILLONES CIENTO OCHENTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS OCHO***

PESOS COP $7.187.608. *incluido IVA si a ello hubiere lugar, pagaderos dentro de los cinco (05) primeros días hábiles de cada mes, estos pagos se realizarán previa expedición de la factura y/o documento equivalente por parte del arrendatario, el pago de seguridad social y certificación por parte del supervisor del contrato. a) La Asociación Aeropuerto del Café, asumirá el pago de los servicios públicos de teléfono, internet y aseo y de los demás que sean imputables legalmente a la Asociación por el uso del bien inmueble. b) El primer mes de ejecución, por ser inicio de vigencia, se pagará el mes completo independiente de la fecha del acta de inicio. El valor estimado del contrato se calculó con base en el canon de la vigencia anterior con un incremento del 6%. Sin embargo, el valor se reajustará (al alza o a la baja) con base en el índice de precios al consumidor IPC del año inmediatamente anterior (2025) una vez el DANE publique oficialmente el dato, este valor se aproximará al múltiplo de mil más cercano si es del caso…"*

Que de conformidad con lo argumentado anteriormente y una vez fijado de manera definitiva por el DANE el Índice de Precios al Consumidor (IPC) en un 5.1%, se hace necesario fijar el valor total del contrato de arrendamiento 008 de 2026 por la suma de **OCHENTA Y SEIS MILLONES QUINIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL DOSCIENTOS DOCE PESOS ($86.548.212)**, de igual manera se fijan los cánones mensuales en la suma de **SIETE MILLONES DOSCIENTOS DOCE MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y UN PESOS ($7.212.351)**, lo cual se encuentra viable desde el punto de vista jurídico y financiero en los términos establecidos en el presente documento modificatorio.

Así mismo es importante mencionar que, en el mes de enero se realizó el pago del respectivo canon por un valor de **$7.187.608** y para el mes de febrero se canceló el canon por un valor de **$7.126.581**, y ya conociendo las cifras oficiales del IPC, quedan unos valores pendientes por ajustar del mes de enero y febrero los cuales se describen de la siguiente manera:

MES	VALOR PENDIENTE
ENERO	$24.743
FEBRERO	$85.770
TOTAL	**$110.513**

Dichos valores serán cancelados en el mes de marzo junto con el respectivo canon, en consecuencia, para dicho mes se cancelará un valor de **$7.322.864**.

Con base en las anteriores consideraciones, las partes pactan realizar la modificación a la Cláusula Tercera del contrato de arrendamiento 008 del 02 de enero de 2026 en los siguientes términos:

PRIMERO: MODIFICAR: CLÁUSULA TERCERA – VALOR DEL CONTRATO Y FORMA DE PAGO: El valor del presente contrato queda por la suma de **OCHENTA Y SEIS MILLONES QUINIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL DOSCIENTOS DOCE PESOS ($86.548.212) COP INCLUIDO EL IVA, INCLUIDA LA ADMINISTRACIÓN, PAGADEROS DE FORMA**

MENSUAL POR UN CANON DE ARRENDAMIENTO DE SIETE MILLONES DOSCIENTOS DOCE MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y UN PESOS ($7.212.351) incluido IVA si a ello hubiere lugar, pagaderos dentro de los cinco (05) primeros días hábiles de cada mes, estos pagos se realizarán previa expedición de la factura y/o documento equivalente por parte del arrendador, el pago de seguridad social y certificación por parte del supervisor del contrato. **a)** La Asociación Aeropuerto del Café, asumirá el pago de los servicios públicos de teléfono, internet y aseo y de los demás que sean imputables legalmente a la Asociación por el uso del bien inmueble. **b)** El primer mes de ejecución, por ser inicio de vigencia, se pagará el mes completo independiente de la fecha del acta de inicio.

SEGUNDO: Los valores descritos en el presente modificatorio, estos son, los ajustes de los meses de enero y febrero y el ajuste a la cuota de administración, están con cargo al siguiente rubro presupuestal y el Certificado de Disponibilidad presupuestal:

RUBRO	CDP	VALOR
2.1.2.02.02.007 – Servicios financieros y servicios conexos, servicios inmobiliarios y servicios de leasing	37 del 05/03/2026	$296.916

TERCERO: INCORPORACIÓN: Para el presente contrato de Arrendamiento 008 de 2026, se incorpora el Anexo Técnico N°1 (Plano del Área Arrendada), el cual delimita y especifica físicamente el espacio arrendado en un área aproximada de 208 m2.

En igual sentido se incorpora el Anexo Técnico N°2 (Incorporación de Inventario de Bienes Muebles), en el cual se detallan los bienes muebles que se encuentran en el inmueble y que son entregados para el uso y goce del arrendatario. Esto para efecto de control, custodia, conservación y restitución al momento de finalizar el contrato.

CUARTO: VIGENCIA DE LAS ESTIPULACIONES CONTRACTUALES: Las demás cláusulas del Contrato de Arrendamiento 008 suscrito el 02 de enero de 2026, que no fueron modificadas mediante el presente documento, continúan vigentes al igual que su exigibilidad.

QUINTO: PERFECCIONAMIENTO Y LEGALIZACIÓN: La presente modificación se entiende perfeccionada con la firma de las partes contratantes.

Para constancia se firma en la ciudad de Manizales, a los nueve (09) días del mes de marzo de 2026.

JORGE ALBERTO MEJÍA JIMÉNEZ
Gerente
AEROCAFÉ

HERNÁN GONZÁLEZ CARDONA
Gerente
INFIMANIZALES

CÉSAR AUGUSTO FLÓREZ OSORIO
Coordinador Administrativo y Financiero
Supervisor

Proyectó: *Juan Camilo Rodríguez A. – Abogado Contratista*
Revisó: *Juan José Gómez Pérez – Director Jurídico*