


GESTIÓN COMERCIAL		
PROCEDIMIENTO PARA LA SUSCRIPCIÓN DE CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO Y EXPLOTACIÓN COMERCIAL DEL ÁREA CONCESIONADA		
CODIGO: GCO-PR-0001	VERSION: 8.0	

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


3. TERMINOS, 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

	NOMBRE	CARGO	FECHA
ELABORO	Diana Carolina Sanchez	Asistente Comercial	Agosto 2016
REVISÓ	Claudia Rios	Jefe Comercial	Agosto 2016
APROBÓ	Shirley Orrego	Directora Comercial	Agosto 2016

GESTION COMERCIAL		
PROCEDIMIENTO PARA LA SUSCRIPCIÓN DE CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO Y EXPLOTACIÓN COMERCIAL DEL ÁREA CONCESIONADA		
CODIGO: GCO-PR-0001	VERSION: 8.0	Página 2 de 7

- Código Civil de Colombia, Ley 57 de 1887.

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.


6. INFRAESTRUCTURA, EQUIPOS Y HERRAMIENTAS INFORMÁTICAS

6.1. INFRAESTRUCTURA

- Inmuebles de la Concesión

6.2. EQUIPOS

- Computador
- Teléfono


GESTION COMERCIAL		
PROCEDIMIENTO PARA LA SUSCRIPCIÓN DE CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO Y EXPLOTACIÓN COMERCIAL DEL ÁREA CONCESIONADA		
CODIGO: GCO-PR-0001	VERSION: 8.0	Página 3 de 7

6.3. HERRAMIENTAS INFORMÁTICAS


- Programas de Microsoft Office (Word, Outlook, Excel, PowerPoint)
- Adobe Reader XI (PDF Creator)
- Orfeo (Gestión Documental)
- SIGO
- Sistema JD Edwards
- SharePoint

7. DESCRIPCION

ID	(QUE) ACTIVIDAD	(QUIEN) RESPONSABLE	REGISTROS
1.	RECIBIR Y EVALUAR LAS PROPUESTAS COMERCIALES: se evalúan todas las propuestas comerciales de nuevos negocios o renegociaciones de contratos vigentes, incluyendo los documentos legales y financieros de su compañía para revisión y aprobación de Financiera y Jurídica.	Director Comercial	Propuestas Comerciales
2.	REVISAR LOS TÉRMINOS Y CONDICIONES DE LAS PROPUESTAS COMERCIALES: se revisan términos tales como: <ul style="list-style-type: none"> • Objeto • Destinación • Plazo • Contraprestación y forma de pago 	Director Comercial	N/A
3.	SOLICITAR LAS ÁREAS DISPONIBLES: se estudian las zonas posibles para explotación comercial dependiendo de la actividad económica del tenedor.	Director Comercial	Planos de espacios disponibles

GESTION COMERCIAL		
PROCEDIMIENTO PARA LA SUSCRIPCIÓN DE CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO Y EXPLOTACIÓN COMERCIAL DEL ÁREA CONCESIONADA		
CODIGO: GCO-PR-0001	VERSION: 8.0	Página 4 de 7

7. DESCRIPCION			
ID	(QUE) ACTIVIDAD	(QUIEN) RESPONSABLE	REGISTROS
4.	REVISAR VIABILIDAD DE LOS ESPACIOS DISPONIBLES: se revisa la disponibilidad con Planeación, Ingeniería y Operaciones dependiendo de la ubicación.	Director Comercial	Correos electrónicos
5.	ESTABLECER LAS CONDICIONES COMERCIALES: se toma como base lo señalado en el Contrato de Concesión, Apéndice F., y de acuerdo al tipo de servicio o producto establecido en el Contrato de Arrendamiento y/o Explotación Comercial.	Director Comercial	Contrato
6.	SOLICITAR AVALÚO COMERCIAL: en el caso de no estar el valor establecido en el Apéndice F, se solicita avalúo a la entidad avalada en Propiedad Raíz.	Jefe Comercial	Avalúo
7.	ELABORAR FICHA DE PRESENTACIÓN: se elabora ficha en PowerPoint del nuevo negocio o renegociación para revisión de la Dirección Comercial.	Jefe Comercial	Presentación en Power Point
8.	PRESENTAR NUEVOS NEGOCIOS: los nuevos negocios y/o renegociaciones se presentan en el comité previo a Junta Directiva para su aprobación.	Directora Comercial	Presentación en Power Point
9.	RECIBIR DE JURÍDICA APROBACION DE JUNTA DIRECTIVA: se recibe por parte de Juridica el Acta de aprobación de Junta Directiva de los negocios presentados para proyectar el documento respectivo.	Director Comercial	Copia Acta de Junta Directiva
10.	DILIGENCIAR EL CONTRATO: se diligencia el Contrato sobre la última versión de la minuta remitida por Juridica.	Analista Comercial	Minuta del Contrato


GESTION COMERCIAL		
PROCEDIMIENTO PARA LA SUSCRIPCIÓN DE CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO Y EXPLOTACIÓN COMERCIAL DEL ÁREA CONCESIONADA		
CODIGO: GCO-PR-0001	VERSION: 8.0	Página 5 de 7

7. DESCRIPCION

ID	(QUE) ACTIVIDAD	(QUIEN) RESPONSABLE	REGISTROS
11.	REVISAR EL CONTRATO: el Jefe y el Director Comercial deberán revisar y firmar el documento antes del envío a Jurídica para su aprobación final.	Jefe Comercial	Contrato
12.	REMITIR CONTRATO AL ARRENDATARIO: el Contrato firmado por Comercial y Juridica se remite al Arrendatario para firma de su Representante Legal y posterior envío a Opain para su legalización.	Analista Comercial	Contrato aprobado y comunicación externa
13.	REGISTRAR EN EL SISTEMA JD EDWARDS: luego de legalizado el Contrato por las Partes, la información del documento se registra y se notifica al área financiera en el sistema para dar inicio a la facturación.	Analista Comercial	Sistema JD Edwards
14.	REPORTAR A LA INTERVENTORIA 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.	Analista Comercial	Copia del documento
15.	ENTREGAR DOCUMENTO LEGALIZADO: Se hace entrega del documento legalizado a Gestión Documental para su respectivo archivo tanto físico como digital.	Analista Comercial	Planilla de Inserción

8. DIAGRAMAS DE FLUJO

En elaboración

GESTION COMERCIAL		
PROCEDIMIENTO PARA LA SUSCRIPCIÓN DE CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO Y EXPLOTACIÓN COMERCIAL DEL ÁREA CONCESIONADA		
CODIGO: GCO-PR-0001	VERSION: 8.0	Página 6 de 7

9. DOCUMENTOS DE REFERENCIA

- N/A

10. DOCUMENTOS RELACIONADOS

- Contrato de Concesión Apéndice F., Capítulo 7

11. FORMATOS RELACIONADOS


- Minuta del Contrato

12. ANEXOS

- Ficha Técnica de ubicación del inmueble
- Estándar HSEQ v7.0.
- Estándar Para Manejo de Materiales y Residuos Peligrosos Versión 5.0.
- Manual de Seguridad Industrial Versión 3.0.
- Plan Ambiental
- Plan Operativo
- Protocolo de Transparencia en la Contratación.

11. CUADRO CONTROL DE CAMBIOS

VERSION	DESCRIPCION DEL CAMBIO	FECHA DEL CAMBIO
1.0	Creación de documento	Octubre 2008
2.0	Cambios en los responsables asignados, por eliminación del cargo asesor legal.	Octubre 2009
3.0	Modificación de procedimiento, por cambios de cargos dentro de la Gerencia Comercial.	Mayo 2010
4.0	Modificación del procedimiento de acuerdo a la nueva estructura comercial, cambiando actividades, responsables y registros.	Octubre 2011
5.0	Eliminación de la Actividad No. 15	Enero 2013

GESTION COMERCIAL		
PROCEDIMIENTO PARA LA SUSCRIPCIÓN DE CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO Y EXPLOTACIÓN COMERCIAL DEL ÁREA CONCESIONADA		
CODIGO: GCO-PR-0001	VERSION: 8.0	Página 7 de 7

11. CUADRO CONTROL DE CAMBIOS		
VERSION	DESCRIPCION DEL CAMBIO	FECHA DEL CAMBIO
6.0	<ul style="list-style-type: none"> • Ajustes al nuevo Procedimiento de Elaboración de Documentos HSEQ-PR-0005 v 8.0. • Aclaración Actividad ID.6 	Marzo 2014
7.0	<ul style="list-style-type: none"> • 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. 	Mayo 2016
8.0	<ul style="list-style-type: none"> • Actualización actividades y anexos 	Agosto 2016