ESTUDIO PREVIO PARA LA CELEBRACIÓN DE UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Se deja a consideración del Gerente General, el presente estudio previo.

1. NECESIDAD QUE LA ENTIDAD PRETENDE SATISFACER

INFI-CALDAS es un Establecimiento Público Descentralizado del orden departamental adscrito a la Gobernación de Caldas, creado mediante Ordenanza número 234 del 25 de febrero de 1998, modificada por la Ordenanza número 805 de 2017, por lo tanto y de acuerdo a lo dispuesto por el literal a), numeral primero del artículo 2 de la Ley 80 de 1993, se rige en temas contractuales por las disposiciones del Estatuto General de la Contratación Pública y demás normas que lo reglamenten o modifiquen.

Dentro de los bienes de propiedad de INFICALDAS se encuentra el Aeropuerto La Nubia de la ciudad de Manizales que presta sus servicios al Departamento y que tiene una operación permanente para atender la demanda de los viajeros de la región, además de ser una unidad de negocios que se explota directamente por el instituto. Así mismo es responsable de los resultados operativos de los procesos clave del aeropuerto. Estos indicadores se determinan con base en la cantidad de recursos disponibles para atender cada uno de los procesos que se llevan a cabo.

INFICALDAS en calidad propietario del Aeropuerto La Nubia debe proveer los bienes y servicios requeridos para su óptimo funcionamiento, además debe atender en debida forma todas las funciones asignadas como terminal aérea objeto de vigilancia por parte de la Superintendencia de Transporte, Aeronáutica Civil, Ministerio de Salud y Protección Social, y demás autoridades competentes.

De conformidad con el artículo 68 de la Ley 336 de 1996, el transporte aéreo es un servicio público esencial, condición que implica que el Estado debe garantizar su continua, eficiente y adecuada prestación en condiciones seguras, objetivas y equitativas, como consecuencia del respeto, vigencia, ejercicio y efectividad de los derechos y libertades fundamentales, teniendo en cuenta además el alto número de pasajeros diarios en las terminales aéreas transportados por las aerolíneas.

En el Aeropuerto La Nubia además de prestarse el servicio de transporte aéreo comercial, también se ha motivado a la industria aeroportuaria a explotar otras oportunidades de negocio, siendo una de ellas, la apertura de espacios denominados hangares con destinación al arrendamiento para parqueo de aviones pequeños, helicópteros, ultralivianos, etc., y prestar así un servicio a personas particulares propietarias de dichas aeronaves.

Por otra parte, es responsabilidad de la Entidad de maximizar la utilización de los recursos en pro de la reactivación económica de la región, incrementando el desarrollo comercial del aeropuerto y optimizando la utilidad de los espacios disponibles bajo los principios de Eficiencia, Eficacia y economía, resulta necesaria la celebración de un contrato de arrendamiento de bienes de entidades estatales, un lote terreno ubicado en los predios del Aeropuerto La Nubia con un área de 168 metros cuadrados, con destino a la utilización y/o emplazamiento del denominado Hangar No. 8; el cual, de conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.1.2.1.4.11. del Decreto 1082 de 2015, se enmarca en la modalidad de contratación directa.

Calle 21 No. 23 – 22 Edificio Seguros Atlas,
pisos 3 y 4 – Manizales, Caldas
PBX: +57 (606) 898 30 64
@infi
atencionalciudadano@infi.gov.co
www.infi.gov.co

2. DEFINICIÓN TÉCNICA DE LA FORMA EN QUE LA ENTIDAD PRETENDE SATISFACER LA NECESIDAD

Se hace necesaria la suscripción de un contrato de arrendamiento con persona natural o jurídica idónea que, de acuerdo con las actividades asignadas, esté en capacidad de ejecutar el objeto del presente estudio previo.

3. CONDICIONES DEL CONTRATO

Para la elaboración del contrato y de acuerdo con las especificaciones de este, después del análisis contractual se sugiere tener en cuenta los siguientes aspectos:

PRIMERA - OBJETO: INFICALDAS entregará al ARRENDATARIO a título de arrendamiento un lote terreno ubicado en los predios del Aeropuerto La Nubia con un área de 168 metros cuadrados, con destino a la utilización y/o emplazamiento del denominado Hangar No. 8.

SEGUNDA - OBLIGACIONES DE LAS PARTES

DEL ARRENDADOR:

a. Conservar el inmueble objeto del contrato en buen estado, salvo el deterioro normal que sufra éste por el uso que de él se haga.

b. Responder por el área dejada a su cargo y asumir el valor de las reparaciones que se requieran, para la permanencia íntegra del bien objeto de este contrato, costo que deberá ser asumido por el arrendatario y no podrán ser cobrados a INFI-CALDAS.

c. No entorpecer las actividades propias del Aeropuerto, así como dar cumplimiento a todas las disposiciones de seguridad establecidas por INFI-CALDAS y por entes de control externos.

d. Cumplir con los protocolos de Bioseguridad establecidos en el Aeropuerto La Nubia, según requerimientos normativos vigentes estipulados por los entes de control.

e. Cumplir con lo establecido en el Adjunto 7 al RAC 160 – Programa Nacional de Seguridad de la Aviación Civil - SISTEMA DE IDENTIFICACIÓN AEROPORTUARIO, en especial con lo relacionado al proceso de solicitud de permisos de ingreso personas y vehículos, y uso de estos.

f. Efectuar las reparaciones que se requieran para corregir y/o enmendar los daños o perjuicios causados por su actuación, la de sus dependientes y personas autorizadas por EL ARRENDATARIO.

Calle 21 No. 23 – 22 Edificio Seguros Atlas, pisos 3 y 4 – Manizales, Caldas
PBX: +57 (606) 898 30 64
@infi
atencionalciudadano@infi.gov.co
www.infi.gov.co

g. Permitir en cualquier tiempo las visitas que INFI-CALDAS o sus representantes tengan a bien realizar para constatar el estado, mantenimiento y conservación del bien objeto de este contrato, así como la utilización que se esté realizando del mismo.

h. Cumplir con el objeto del contrato y no alterar la destinación del bien relacionada en el mismo.

i. Observar y cumplir las recomendaciones que señale INFI-CALDAS o sus representantes en relación con el objeto del presente contrato.

j. Restituir el bien a INFI-CALDAS a la terminación del contrato en el mismo estado en que lo recibe, incluyendo las modificaciones que haya realizada en el bien propiedad de INFI-CALDAS.

k. EL ARRENDATARIO deberá firmar autorización para consulta, reporte y procesamiento de datos crediticios, financieros, comerciales, de servicios y de terceros países en la central de información CIFIN y en caso de incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento pactados, será reportado en dicha central de información.

l. En cumplimiento de la Circular Externa 034 de 2013, de la Superintendencia Financiera de Colombia, donde se establece el régimen especial de control y vigilancia para los INFIS, EL ARRENDATARIO autoriza la verificación de los documentos y de la información entregada por el mismo en las instalaciones de la entidad para el estudio de vinculación del ARRENDATARIO de acuerdo con sus procedimientos y políticas. INFI-CALDAS será quien informe directamente al ARRENDATARIO sobre sus solicitudes. En el evento en que las normas legales vigentes lo permitieren, estas funciones se podrán delegar total o parcialmente en EL ARRENDATARIO, caso en el cual es responsabilidad de INFI-CALDAS, brindar a ARRENDATARIO la capacitación necesaria para el desarrollo de las actividades que en él se deleguen, incluyendo las correspondientes a la prevención y control del riesgo de SARLAFT (Sistema de Administración de Riesgos de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo).

m. No ocupar zonas comunes, ni afectar en ningún caso, la circulación de pasajeros y visitantes.

n. Procurar y garantizar el buen uso de las áreas comunes (baños, pasillos y demás).

o. Dar cumplimiento a las disposiciones establecidas en la Resolución número 2674 del 22 de julio de 2013 proferida por el Ministerio de Salud y Protección Social y avalada por INVIMA y permitir el control de las autoridades competentes en la materia.

p. Estar registrado como generador de RESPEL con la CORPORACION AUTONOMA DE CALDAS – CORPOCALDAS.

q. Velar porque en los puntos de acopio de residuos se cuente con el registro de generación de RESPEL, Kit para el control de derrames, los recipientes deben estar etiquetados y rotuladas

Calle 21 No. 23 – 22 Edificio Seguros Atlas, pisos 3 y 4 – Manizales, Caldas
PBX: +57 (606) 898 30 64
@infi
atencionalciudadano@infi.gov.co
www.infi.gov.co

para poder identificar el tipo de residuo que almacenan, los recipientes que contienen RESPEL deben estar identificados con el nivel de riesgo de cada residuo, que contienen, la cantidad, la procedencia, tener los certificados de disposición final adecuada de RESPEL y cumplir con la normativa vigente (Decreto 2981 de 2013 artículo 20, GTC 24, Decreto 1076 de 2015 titulo 6).

r. En los lavaplatos, debe tener una trampa de grasas y realizar el respectivo mantenimiento.

s. Contar con puntos ecológicos, y las bolsas plásticas y contenedores deben guardar relación con el código de colores de la normatividad vigente, para facilitar la separación de residuos.

t. Disponer recipientes para la recolección de F.O.D y deben ser del color establecido por la normatividad vigente.

DE INFICALDAS:

a. Entregar al ARRENDATARIO el bien dado en arrendamiento, en buen estado de servicio, seguridad y sanidad, y poner a su disposición los servicios, bienes o usos conexos y los adicionales convenidos.
b. Garantizar durante todo el término del contrato el uso y goce exclusivo y pacífico del inmueble por parte del ARRENDATARIO.
c. Ejercer la Supervisión del contrato por intermedio del Supervisor, quién controlará los asuntos necesarios durante el desarrollo del contrato.

PROHIBICIONES DEL ARRENDADOR

a. No podrá ceder en todo o en parte este contrato a ningún título sin autorización previa y expresa de INFI-CALDAS.

b. Ejecutar obras o construcciones que varíen la estructura o pongan en peligro la estabilidad del bien.

c. Hacer mejoras, reparaciones o adiciones de cualquier clase sin autorización previa, expresa y por escrito de INFI-CALDAS.

d. Realizar cualquier acto o ejecutar hechos que en alguna forma perjudiquen el crédito moral o material del bien, o perturben la tranquilidad o afecten la seguridad del Aeropuerto**.**

e. No podrá alterar la destinación del bien relacionada en el objeto del contrato. El incumplimiento de esta prohibición será causal de terminación anticipada del contrato de arrendamiento, sin perjuicio de las acciones civiles, policivas o penales que de tal hecho se deriven.

f. En cumplimiento de la normatividad aeronáutica vigente, se prohíbe el tránsito del ARRENDATARIO o su personal a cargo por las áreas y zonas restringidas, sin previa

Calle 21 No. 23 – 22 Edificio Seguros Atlas, pisos 3 y 4 – Manizales, Caldas
PBX: +57 (606) 898 30 64
@infi
atencionalciudadano@infi.gov.co
www.infi.gov.co

presentación del permiso autorizado por el Administrador de Aeropuerto o quien haga sus veces. El incumplimiento de esta prohibición será causal de terminación anticipada del contrato de arrendamiento, sin perjuicio de las acciones civiles, policivas o penales que de tal hecho se deriven.

TERCERA - DURACIÓN: Se propone una duración de doce (12) meses, previo cumplimiento de los requisitos para su perfeccionamiento y ejecución y demás obligaciones pactadas.

CUARTA - TERMINACIÓN Y PRÓRROGA DEL CONTRATO: El presente contrato termina por el vencimiento del término estipulado. No obstante, lo anterior, las partes podrán prorrogarlo de mutuo acuerdo antes del vencimiento de este por un periodo igual al inicialmente pactado.

QUINTA - ENTREGA DEL INMUEBLE. INFI-CALDAS hará entrega del inmueble objeto del presente contrato en la fecha de suscripción de este, o a más tardar dentro de los dos (2) días hábiles siguientes**.**

SEXTA - VALOR: Para todos los efectos legales y fiscales el valor total del contrato es ONCE MILLONES OCHOCIENTOS SETENTA Y TRES MIL SETECIENTOS CUARENTA Y OCHO PESOS M/CTE. ($11.873.748), impuestos incluidos.

PARÁGRAFO PRIMERO: Las partes acuerdan que, una vez cumplido cada periodo de vigencia contractual, el canon de arrendamiento se incrementará cada año en un porcentaje de IPC Índice de Precios al consumidor que haya certificado el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE) o la entidad que haga sus veces, con corte al 31 de diciembre del año calendario del año inmediatamente anterior.

PARÁGRAFO SEGUNDO: LAS PARTES de forma libre se obligan a respetar el índice de incrementos pactado en la presente cláusula, so pena del pago de indemnización de perjuicios a que haya lugar, incluyendo el DAÑO EMERGENTE y LUCRO CESANTE.

SÉPTIMA - FORMA DE PAGO: Se propone realizar DOCE PAGOS MENSUALES POR VALOR DE NOVECIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y NUEVE PESOS M/CTE. ($989.479), impuestos incluidos, que corresponden al canon de arrendamiento.

EL ARRENDATARIO consignará dichas sumas en la cuenta corriente número 084169999053 del Banco Davivienda a nombre de INFICALDAS y debe colocar NIT de quien consigna, durante los diez (10) primeros días de cada mes.

OCTAVA - TERMINACIÓN: El contrato terminará inmediatamente en el momento en que INFI-CALDAS requiera el espacio, área, o local comercial, para realizar remodelación o reparación en el Aeropuerto La Nubia. **2)** El contrato terminará inmediatamente en caso de que el Aeropuerto La Nubia sea entregado en concesión. **3)** Cuando el arrendatario incumple sus obligaciones frente al pago del canon de arrendamiento en forma total por un periodo igual o superior a tres meses. **4)** Una vez vencido el plazo establecido en el presente contrato, ya que, por tratarse de un

Calle 21 No. 23 – 22 Edificio Seguros Atlas, pisos 3 y 4 – Manizales, Caldas
PBX: +57 (606) 898 30 64
@infi
atencionalciudadano@infi.gov.co
www.infi.gov.co

contrato suscrito con una entidad pública, se encuentran prohibidas las prórrogas automáticas y de igual forma, en aplicación a lo dispuesto en el artículo 41 de la Ley 80 de 1993, no se pueden suscribir contratos verbales con la administración pública.

NOVENA - SUPERVISION: Se Sugiere que la supervisión del presente contrato esté a cargo del Profesional Especializado Aeropuerto La Nubia o quien haga sus veces, quien velará por el efectivo cumplimiento de las obligaciones pactadas en este contrato, por parte del ARRENDATARIO e informará a la Gerencia cualquier anomalía que se presente en la ejecución de este.

DÉCIMO - PERFECCIONAMIENTO: El presente contrato se perfecciona con la firma y aceptación de las partes y el cumplimiento de las demás obligaciones ordenadas en la ley y el instructivo de contratación.

DÉCIMO PRIMERA - EJECUCIÓN: Con la suscripción del contrato y entrega del inmueble, las partes deberán iniciar la ejecución de los compromisos a su cargo.

DÉCIMO SEGUNDA - DOMICILIO CONTRACTUAL: Para todos los efectos legales y contractuales, las partes acuerdan como domicilio las ciudades de Manizales (Caldas).

DÉCIMO TERCERA - INCUMPLIMIENTO: En caso de incumplimiento por parte del Arrendatario, o de terminación unilateral del contrato, el Instituto hará efectiva la sanción penal equivalente al *diez por ciento* (10%) del valor del contrato, una vez ejecutoriada la resolución correspondiente, considerando la misma como pago parcial de los perjuicios causados. El valor de la sanción penal ingresará al Tesoro y el Instituto podrá hacer efectivo por la jurisdicción coactiva.

4. INHABILIDADES E INCOMPATIBILIDADES.

EL ARRENDATARIO manifiesta bajo la gravedad del juramento que se entenderá prestado con la firma del contrato, que no se halla incurso en ninguna de las inhabilidades e incompatibilidades consagradas en la Ley 80 de 1993 y demás normas concordantes.

5. FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE SOPORTAN LA MODALIDAD DE SELECCIÓN

ARTÍCULO 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015 Arrendamiento de bienes inmuebles. Las Entidades Estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa para lo cual deben seguir las siguientes reglas:

1. Verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en la que la Entidad Estatal requiere el inmueble.
2. Analizar y comparar las condiciones de los bienes inmuebles que satisfacen las necesidades identificadas y las opciones de arrendamiento, análisis que deberá tener en cuenta los principios y objetivos del sistema de compra y contratación pública.

El precitado decreto dispone que las Entidades Estatales pueden arrendar o alquilar bienes inmuebles siguiendo las reglas allí establecidas, que refieren a los eventos en que las Entidades Estatales actúan como arrendatarias.

Por su parte, el literal i), numeral 4, artículo 2 de la Ley 1150 de 2007 establece que las Entidades Estatales pueden contratar a través de la modalidad de contratación directa el arrendamiento de inmuebles, precepto normativo que no distingue si la Entidad Estatal actúa como arrendataria o arrendadora, razón por la cual, las Entidades Estatales para celebrar un contrato de arrendamiento pueden optar por dicha modalidad de selección, sin importar si tienen el carácter de arrendatarias o arrendadoras.

En esos casos, la Entidad Estatal debe elaborar los estudios y documentos previos, efectuar un estudio del sector que le permita identificar las condiciones en que debe ofrecer el arrendamiento, analizar los Riesgos y establecer las medidas necesarias para garantizar que el principio de selección objetiva sea satisfecho con ocasión de la selección del arrendatario, para lo cual, puede definir procedimientos competitivos que los interesados deban seguir para celebrar la contratación directa con quien ofrezca las mejores condiciones en términos de valor del canon, plazo y condiciones patrimoniales del arrendatario, entre otras.

6. ANÁLISIS TÉCNICO Y ECONÓMICO QUE SOPORTA EL VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO

El valor del canon de arrendamiento en el contrato se determina conforme a los históricos que ha manejado la entidad y los precios del mercado aeroportuario en ciudades con la misma categoría de Manizales.

7. LA CONTRATACIÓN COBIJA O NO UN ACUERDO COMERCIAL

Teniendo en cuenta que se trata de una de las modalidades de contratación directa establecidas en las Leyes 80 de 1993 y 1150 de 2007, no aplican las obligaciones y reglas especiales de los acuerdos internacionales y, por lo tanto, no se requiere establecer si está o no cubierta por dichos acuerdos, según el Anexo N°4 - Manual Para el Manejo de los Acuerdos Comerciales en Procesos de Contratación, expedido por Colombia Compra Eficiente.

8. REQUISITOS:

- **a.** Certificado de Antecedentes Fiscales.
- **b.** Certificado de Antecedentes Judiciales.
- **c.** Certificado de Antecedentes Disciplinarios.
- **d.** Certificado de Multas y Registro Nacional de Medidas Correctivas de la Policía Nacional (RNMC).
- **e.** Certificado Antecedentes lista ONU https://scsanctions.un.org/consolidated-sp/
- **f.** Certificado Antecedentes lista Clinton https://sanctionssearch.ofac.treas.gov/
- **g.** Fotocopia de la cedula de ciudadanía Arrendatario.
- **h.** Certificado del Régimen Único Tributario (RUT) expedido por la DIAN.
- **i.** Certificado Cámara y Comercio, con no más de 30 días de expedición.
- **j.** Hoja de vida de la función pública para personas jurídicas.
- **k.** Copia registro como generadora de RESPEL con la CORPORACION AUTONOMA DE CALDAS – CORPOCALDAS.

Calle 21 No. 23 – 22 Edificio Seguros Atlas, pisos 3 y 4 – Manizales, Caldas
PBX: +57 (606) 898 30 64
@infi
atencionalciudadano@infi.gov.co
www.infi.gov.co

I. Copia del seguro de aviación que ampare la aeronave, la cual deberá incluir el amparo de responsabilidad civil extracontractual en predios aeroportuarios.

En este estudio, queda evidenciada la existencia de un requerimiento, para satisfacer la necesidad de la prestación de un servicio, el cual resulta imprescindible para la Entidad por su especialidad o particularidad, tendiente a cumplir con los propósitos establecidos para la buena marcha y efectivo cumplimiento de los cometidos de la Entidad, por consiguiente, se aconseja adelantar el contrato respectivo.

Dado en Manizales, a los veintiséis (26) días del mes de diciembre de 2022.

Atentamente,



ALEXANDER SALINAS MORALES
Profesional Especializado Inficaldas
Administración Aeropuerto

Proyectó: Profesional Especializado Aeropuerto - ASM
Revisó: Jefe Oficina Asesora Jurídica (E) – AAA

Calle 21 No. 23 – 22 Edificio Seguros Atlas,
pisos 3 y 4 – Manizales, Caldas
PBX: +57 (606) 898 30 64
@infi
atencionalciudadano@infi.gov.co
www.infi.gov.co