

	FUERZA AÉREA COLOMBIANA	Código:	DE-DEAJU-FR-022
	FORMATO: ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS – PROCESO DE CONTRATACIÓN DIRECTA SIN OFERTA – CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO BIENES INMUEBLES (Cuando se actúa en calidad de arrendador)	Versión N°:	01
		Vigencia:	11-06-2020

Ciudad y fecha:	Villavicencio-Meta, 10 de febrero de 2023
Dependencia generadora:	GRUAL, 004-00-E-CACOM-2-GRUAL-2023

CAPÍTULO 1. ESTUDIO DE NECESIDAD

1.1. JUSTIFICACIÓN DE NECESIDAD

El Comando Aéreo de Combate No 2, tiene la necesidad de entregar a título de arrendamiento el bien inmueble donde funciona la cafetería del despacho del Comando Aéreo de Combate No. 2 ubicado en las áreas comunes del despacho, para ofrecer los siguientes servicios: venta de productos de cafetería y dulcería, cumpliendo con todas las disposiciones de la Fuerza Aérea Colombiana-Comando Aéreo de Combate No.2; estos servicios se requieren que sean prestados en la Unidad Militar Aérea pues con ellos se brinda al personal residente y transeúnte que no puede salir de la Unidad cuente con opciones de alimentación teniendo la oportunidad de hacer uso de los servicios ofertados por parte del arrendatario y evitando de esta forma que el personal se deba desplazar hasta la vereda de Apiay u otro lugar para adquirir los mismos.

Por otra parte, dicho arrendamiento implica para la unidad un beneficio de auto sostenimiento del mismo, ya que al realizar el mantenimiento de la infraestructura implica un gasto adicional que la entidad tendría que cubrir con el reducido presupuesto que se tiene para este concepto y que es priorizado para las distintas instalaciones de la Unidad Militar Aérea-UMA-, por lo cual entregarlo en arrendamiento traería como beneficio que el bien inmueble este siempre en buen estado. Una de las finalidades del presente proceso es que se garantice la conservación de la locación y el mantenimiento preventivo de los bienes asignados, garantizando así, que el sitio, estará en correctas condiciones mientras sea administrado por el arrendatario.

Así mismo, el Comando Aéreo de Combate No 2 al ser una de las Unidades Militares Aéreas más operativas de la Fuerza Aérea Colombiana, por seguridad no puede entregar sus instalaciones en arrendamiento a cualquier oferente, ya que se deben cumplir una serie de normas y restricciones con el fin de salvaguardar la seguridad de la Unidad y del personal, por lo tanto, el contrato de arrendamiento se debe realizar con una persona que cuente con experiencia en atención al personal militar y presente y apruebe los documentos requeridos para el estudio de seguridad.

1.2. OBJETO DEL CONTRATO

ENTREGAR A TÍTULO DE ARRENDAMIENTO, EL BIEN INMUEBLE DONDE FUNCIONA LA CAFETERIA DEL DESPACHO DEL COMANDO AÉREO DE COMBATE No 2.

1.3 DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

El bien inmueble donde opera el establecimiento se encuentra ubicado en el Km 7 vía Puerto López en el Comando Aéreo de Combate No. 2- dentro de la unidad al lado del comando, entre la peluquería y entrada del despacho, con ventana para vender en el despacho; el área destinada para la cafetería es aproximadamente de 3,18m x 9,2m es decir de 29,26 mts², con

	FUERZA AÉREA COLOMBIANA	Código:	DE-DEAJU-FR-022
	FORMATO: ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS – PROCESO DE CONTRATACIÓN DIRECTA SIN OFERTA – CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO BIENES INMUEBLES (Cuando se actúa en calidad de arrendador)	Versión N°:	01
		Vigencia:	11-06-2020

servicios públicos de agua y electricidad, adicional el arrendatario tiene el derecho de hacer uso del baño ubicado en el Despacho.

1.4. CONDICIONES GENERALES DEL CONTRATO A CELEBRAR

Plazo de ejecución	Desde el 13 de febrero 2023 hasta el 12 de agosto de 2023																												
Lugar de ejecución	El bien inmueble donde opera el establecimiento “CAFETERIA DEL DESPACHO” en el Comando Aéreo de Combate No. 2, que está ubicado en el Kilómetro 7 vía a Puerto López, Apiay – Meta.																												
Forma de pago (Canon arrendamiento)	de	El valor del canon de arrendamiento de la “CAFETERÍA DEL DESPACHO” será cancelado mensualmente por la suma de SETECIENTOS CUARENTA MIL SETECIENTOS QUINCE PESOS MCTE. (\$740.715,00 COP) IVA Y SERVICIOS INCLUIDOS, los cuales serán pagados dentro de los cinco (05) primeros días calendario del mes de arriendo a causar, así mismo, dicho valor será consignado en la cuenta corriente de Bancolombia No. 057389014-65 NIT 800.141.627-4 del CACOM-2 a nombre de FONDO INTERNO en cuyo caso el ARRENDATARIO deberá entregar cada mes una copia de la consignación en la Tesorería – Departamento Financiero y al Supervisor del contrato de la “CAFETERIA”. <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="3">PAGO ARRENDAMIENTO</th></tr> <tr> <th>MES</th><th>NÚMERO DE PAGO</th><th>VALOR</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>13 FEBRERO-12 MARZO</td><td>1</td><td>\$ 740.715,00</td></tr> <tr> <td>13 MARZO-12 ABRIL</td><td>2</td><td>\$ 740.715,00</td></tr> <tr> <td>13- ABRIL- 12-MAYO</td><td>3</td><td>\$ 740.715,00</td></tr> <tr> <td>13 MAYO-12 JUNIO</td><td>4</td><td>\$ 740.715,00</td></tr> <tr> <td>13 JUNIO-12 JULIO</td><td>5</td><td>\$ 740.715,00</td></tr> <tr> <td>13 JULIO-12 AGOSTO</td><td>6</td><td>\$ 740.715,00</td></tr> <tr> <td colspan="2">TOTAL</td><td>\$ 4.444.290,00</td></tr> </tbody> </table> VALOR TOTAL DEL CONTRATO: CUATRO MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS NOVENTA PESOS MCTE. (\$4.444.290.00)	PAGO ARRENDAMIENTO			MES	NÚMERO DE PAGO	VALOR	13 FEBRERO-12 MARZO	1	\$ 740.715,00	13 MARZO-12 ABRIL	2	\$ 740.715,00	13- ABRIL- 12-MAYO	3	\$ 740.715,00	13 MAYO-12 JUNIO	4	\$ 740.715,00	13 JUNIO-12 JULIO	5	\$ 740.715,00	13 JULIO-12 AGOSTO	6	\$ 740.715,00	TOTAL		\$ 4.444.290,00
PAGO ARRENDAMIENTO																													
MES	NÚMERO DE PAGO	VALOR																											
13 FEBRERO-12 MARZO	1	\$ 740.715,00																											
13 MARZO-12 ABRIL	2	\$ 740.715,00																											
13- ABRIL- 12-MAYO	3	\$ 740.715,00																											
13 MAYO-12 JUNIO	4	\$ 740.715,00																											
13 JUNIO-12 JULIO	5	\$ 740.715,00																											
13 JULIO-12 AGOSTO	6	\$ 740.715,00																											
TOTAL		\$ 4.444.290,00																											

CAPÍTULO 2. ESTUDIO TÉCNICO

2.1. CONDICIONES TÉCNICAS EXIGIDAS

	FUERZA AÉREA COLOMBIANA	Código:	DE-DEAJU-FR-022
	FORMATO: ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS – PROCESO DE CONTRATACIÓN DIRECTA SIN OFERTA – CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO BIENES INMUEBLES (Cuando se actúa en calidad de arrendador)	Versión N°:	01
		Vigencia:	11-06-2020

- El arrendatario se obliga al cumplimiento de las condiciones del contrato en lo que se refiere al cumplimiento del pago del canon de arrendamiento dentro del tiempo estipulado en el punto 1.4 del presente documento, al mantenimiento del local y control de las personas que en la zona arrendada transitan.
- El bien inmueble arrendado será entregado al arrendatario en buen estado de servicio, seguridad y sanidad y bienes o usos conexos y los adicionales convenidos, previa elaboración del acta de entrega entre las partes (arrendatario – supervisor).
 - Garantizar en forma permanente la seguridad y mantenimiento de los espacios arrendados y responder ante el Comando Aéreo de Combate No. 2 por cualquier daño o deterioro que ocurra sobre dichos espacios.
 - No realizar cambios o modificaciones estructurales u ornamentales sin la previa autorización escrita al ordenador del gasto del Comando Aéreo de Combate No. 2. En caso contrario se entenderá que el ARRENDATARIO dona el valor de dichos cambios o modificaciones al Comando Aéreo de Combate No. 2.
 - No existirá vínculo laboral alguno entre el arrendatario-quienes desarrollen actividades dentro del bien arrendado y al Comando Aéreo de Combate No. 2.
- Mantener el inmueble, los bienes y servicios en buen estado, para el fin convenido y garantizar durante todo el término del contrato el uso y goce exclusivo y pacífico del inmueble.
- El bien inmueble arrendado debe tener siempre un buen estado de presentación, limpieza y medidas de bioseguridad con respecto a la emergencia sanitaria COVID19, en aras de garantizar a los usuarios un lugar confiable para el servicio a ofrecer.
- Se debe velar por el mantenimiento y buen uso de las instalaciones del local y de los equipos del arrendatario, sean estas neveras licuadoras, máquinas de café, microondas, aire acondicionado o exprimidoras; que se entregaran con la suscripción del acta de entrega.
- El personal que labore en la cafetería deberá portar uniforme.
- Se debe dar estricto cumplimiento a los horarios de atención establecidos en la propuesta para la atención al personal como a continuación se relaciona:
 - Lunes a viernes: de 07:30 a 19:00 horas
 - Sábados y domingos: de 08:00 a 14:00 horas
- Ofrecer los días viernes y festivos el menú especial, así como apoyar a la Unidad en los eventos que puedan surgir para el personal de soldado acorde con el evento y el alcance de las posibilidades de la arrendataria, obligaciones mencionadas en la carta de manifestación de interés.
- No existirá vínculo laboral alguno entre el arrendatario y quienes desarrollen actividades dentro del bien arrendado- y el Comando aéreo de Combate No 2, EL ARRENDATARIO deberá acreditar a la supervisión del contrato que se encuentra al día en pagos de seguridad social del personal y de su persona.

	FUERZA AÉREA COLOMBIANA	Código:	DE-DEAJU-FR-022
	FORMATO: ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS – PROCESO DE CONTRATACIÓN DIRECTA SIN OFERTA – CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO BIENES INMUEBLES (Cuando se actúa en calidad de arrendador)	Versión N°:	01
		Vigencia:	11-06-2020

- El término de duración del contrato será desde el **13 de febrero del 2023** hasta el **12 de agosto de 2023**, No obstante, lo estipulado anteriormente, el contrato se podrá terminar por:
 - 1) El incumplimiento total o parcial de las obligaciones de una o de ambas partes.
 - 2) Por mutuo acuerdo.
 - 3) Por solicitud de EL ARRENDADOR en cualquier tiempo, sin que ello constituya incumplimiento de su parte y sin lugar a indemnización alguna a su cargo, para lo cual bastara con dirigir comunicación escrita a EL ARRENDATARIO con quince (15) días de anticipación, indicando la fecha en que desea recibir físicamente el bien objeto del contrato.
- Una vez terminado el contrato, EL ARRENDATARIO entregará el bien inmueble en el estado en que se encontraba al momento de recibirlo, salvo el normal deterioro producido por el servicio que en él se llevará a cabo.
- Una vez firmado el contrato, se suscribirá acta de inventario de bienes en el cual se dejará constancia de los bienes entregados al arrendatario y el estado del bien inmueble con registro fotográfico.
- El arrendatario deberá presentar para la suscripción del Acta de entrega del bien inmueble los Certificados de Manipulación de alimentos, no superior a un año del personal que interviene en los procesos de recepción de víveres e insumos, almacenamiento, manipulación, preparación y servicio de alimentos.
- El arrendatario cumplirá con el procedimiento establecido para la recolección y disposición de residuos generados en la cafetería, así:
 - LOS RESIDUOS, BASURAS, DESECHOS Y DESPERDICIOS deben ser dispuestos en bolsas plásticas las cuales al finalizar el día deberán ser llevados a los sitios de acopio ubicados en el parqueadero de motocicletas.
 - Los residuos catalogados como reciclables deben ser almacenados y entregados al personal encargado de recoger el reciclaje dentro de la UMA.
- El arrendatario tendrá a su cargo las reparaciones locativas a las que se refieren el artículo 2030 del código civil y las demás que considere necesarias para la utilización del bien inmueble, según la destinación dada; haciendo claridad en que las adecuaciones que se hagan con miras al funcionamiento del inmueble según su destinación no tienen la calidad de mejoras.
- Dentro del valor del canon queda incluido el valor de los servicios públicos domiciliarios que allí se causen.
- El arrendatario no podrá ceder ni subarrendar en todo o en parte a persona natural o jurídica el presente contrato, sin la autorización previa, expresa y escrita del ARRENDADOR. La inobservancia a la presente clausula constituye causal de incumplimiento del contrato; so pena que el ARRENDADOR pueda dar por terminado válidamente el contrato en forma inmediata, sin lugar a indemnización alguna en favor

	FUERZA AÉREA COLOMBIANA	Código:	DE-DEAJU-FR-022
	FORMATO: ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS – PROCESO DE CONTRATACIÓN DIRECTA SIN OFERTA – CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO BIENES INMUEBLES (Cuando se actúa en calidad de arrendador)	Versión N°:	01
		Vigencia:	11-06-2020

de Arrendatario y podrá exigir la devolución del bien inmueble sin necesidad de ningún tipo de requerimiento previo por parte de Arrendador.

- El arrendatario se obliga a no transitar por zonas de carácter restringido o de seguridad establecidas por esta Unidad Aérea, obligándose a su vez a restringir el tránsito por dichas zonas para sus empleados.
- El arrendatario se obliga a no ingresar a personal ajeno a sus empleados y-o equipo de trabajo, en caso de cambiar algunos de sus trabajadores o requerir el ingreso de personal ajeno a este, deberá comunicar oportunamente a la unidad con una antelación de dos (02) días a la fecha prevista del ingreso, para ello informará el nombre de la persona y número de identificación al Supervisor del contrato.
- En caso de encontrar el arrendatario o su equipo de trabajo algún elemento u objeto extraño dentro de los predios del inmueble, y sobre el cual se desconozca su procedencia, deberá informar de manera inmediata al Grupo de Inteligencia de la unidad aérea y-o en su defecto al supervisor del contrato la novedad encontrada, absteniéndose de realizar manipulación alguna del objeto encontrado u acción que ponga en peligro su vida o la de terceros.
- No está permitida explotación alguna de recursos naturales ni de minería artesanal, en caso de encontrarse por esta UMA explotación alguna diferente a la destinación del presente inmueble, será causal de incumplimiento. De las obligaciones por parte del arrendatario.
- Informar por escrito al supervisor del contrato los daños causados por eventos de la naturaleza, caso fortuito o de fuerza mayor, los cuales serán expuestos a consideración del Segundo Comando, Asesoría Legal y Departamento de Compras públicas de la unidad.
- Se debe dar estricto cumplimiento al horario del uso de los aires acondicionados, según lo establecido por parte de esta UMA, el cual será indicado por el supervisor del contrato.
- Las demás obligaciones propias de los ARRENDATARIOS según la normatividad vigente.

Obligaciones con respecto a daños

El arrendatario se compromete al correcto uso y manejo de los bienes, para lo cual realizará los mantenimientos que se requieran para el buen funcionamiento de los mismos, bajo su pecunio. Y de esta manera evitar que se descompongan, deterioren o presenten fallas por el uso inadecuado de los bienes arrendados, so pena que el contratista deba asimilar el valor de la reparación y/o entrega el equipo nuevo.

El arrendatario deberá avisar inmediatamente al arrendador los daños del inmueble y equipos cuando se trate de hechos de fuerza mayor o caso fortuito, con el fin de realizar su pronta reparación de este, sin generar ningún traumatismo para la prestación de servicio. De igual

	FUERZA AÉREA COLOMBIANA	Código:	DE-DEAJU-FR-022
	FORMATO: ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS – PROCESO DE CONTRATACIÓN DIRECTA SIN OFERTA – CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO BIENES INMUEBLES (Cuando se actúa en calidad de arrendador)	Versión N°:	01
		Vigencia:	11-06-2020

manera evitando a toda costa generar cualquier tipo de riesgos para los transeúntes, personal que reside en la unidad y-o para la actividad operacional.

Queda absolutamente prohibido conceder a persona diferente al arrendatario el uso, como también. Modificar o reformar esta vinculación jurídica, sin la aquiescencia del ARRENDADOR, por tanto, las partes acuerdan expresamente que todos los acuerdos, compromisos, convenciones o pactos, etc., los realizarán únicamente en forma documentada (escrito) debidamente suscrito por las partes.

NOTA cualquier variación en el objeto o la destinación descrita en el presente contrato deberá ser objeto de modificación suscrita por las partes.

Destinación del bien

El bien inmueble “CAFETERIA DEL DESPACHO” es un aérea de esparcimiento del personal orgánico de la unidad el cual es destinado para la venta de alimentos de cafetería, donde el personal podrá ingerir sus alimentos y hacer uso de este sin necesidad de compra de productos del establecimiento. Esto con el fin que prime el uso de los espacios sociales del personal de la unidad y que la destinación del inmueble sea en pro de lo mismo.

El inmueble entregado en arrendamiento se encuentra en el Km 7 vía Puerto López en el Comando Aéreo de Combate No. 2- dentro de la unidad al lado del comando, entre la peluquería y entrada del despacho, con ventana para vender en el despacho; El área destinada para la cafetería es aproximadamente de 3,18m x 9,2m es decir de 29,26 mts², con servicios públicos de agua y electricidad, adicional el arrendatario tiene el derecho de hacer uso del baño ubicado en el Despacho y será destinado y utilizado por parte del arrendatario en el desarrollo único y exclusivamente para suministrar el servicio de Cafetería en donde puede ofrecer los siguientes servicios: venta de productos de cafetería y dulcería.

Igualmente, el Arrendatario se abstendrá de ingresar o permitir que dentro del área arrendada se guarden elementos inflamables, estupefacientes, tóxicos, insalubres, explosivos o dañinos para el medio ambiente y el ser humano.

NOTA: la destinación para un fin distinto del previsto anteriormente del inmueble será causal de terminación unilateral inmediata por parte del ARRENDADOR.

2.2. CLASIFICACIÓN UNSPSC

CODIGO UNSPSC 80131502

	FUERZA AÉREA COLOMBIANA	Código:	DE-DEAJU-FR-022
	FORMATO: ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS – PROCESO DE CONTRATACIÓN DIRECTA SIN OFERTA – CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO BIENES INMUEBLES (Cuando se actúa en calidad de arrendador)	Versión N°:	01
		Vigencia:	11-06-2020

CLASIFICACIÓN UNSPSC	SEGMENTO	FAMILIA	CLASE	PRODUCTO
80131502	80000000 Servicio de Gestión, servicios profesionales de empresa y servicios administrativos	80130000 Servicios inmobiliarios	80131500 Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones	80131502 Arrendamiento de instalaciones comerciales o industriales

CAPÍTULO 3. ESTUDIO ECONÓMICO

3.1. VALOR DEL CONTRATO (sumatoria del valor de los cánones de arrendamiento por el término de ejecución del contrato) (Se debe incluir el IVA correspondiente).

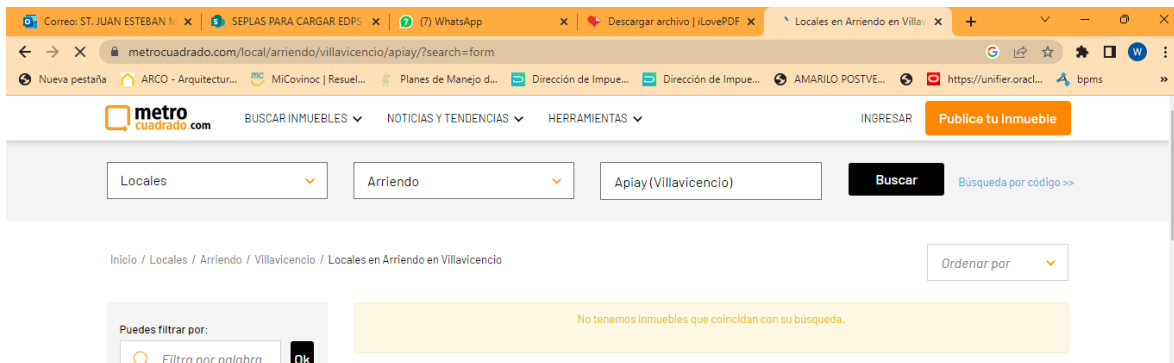
Con el fin de establecer el canon de arrendamiento del inmueble llamado “CAFETERIA DEL DESPACHO” se realizó la visita a empresarios de la vereda Apiay, preguntando el costo de los arriendos de los locales, tanto de alimentos como locales de otro tipo, teniendo como referencia el metraje del establecimiento no la finalidad del local. Se pregunto en locales como “TAS´K”, locales multipropósito de 9mx3m frente a la “TAS´K” y adicional se investiga el aumento del IPC para poder establecer un canon de arrendamiento para el año 2023. Adicionalmente se investigó por medios electrónicos arriendos de locales en la vereda Apiay a lo que no se encontraron resultados, pero obtener una referencia por estos medios se verifico arriendos en zonas de cafetería y restaurantes lo cual se promedió para tener una referencia del valor de los arrendamientos en áreas afines al local, que en la vereda por medios digitales no se encuentra información de los arriendos, lo cual dificulta la consecución de más cotizaciones de la zona.

LOCALES EN VILLAVICENCIO VISTO EN METROCUADRADO.COM			
UBICACIÓN	METRAJE	PAGO MESUAL	VALOR METRO CUADRADO
CUATRO PARQUES	50	\$ 1.200.000,00	\$ 24.000,00
CUATRO PARQUES	23	\$ 1.500.000,00	\$ 65.217,39
LA VAINILLA	60	\$ 800.000,00	\$ 13.333,33
BARZAL	30	\$ 1.100.000,00	\$ 36.666,67
Promedio			\$ 34.804,35
COTIZACIONES EN APIAY			
TAS´K	400	\$ 3.500.000,00	\$ 8.750,00
LOCALES MULTIPROPOSITO	15	\$ 800.000,00	\$ 53.333,33

	FUERZA AÉREA COLOMBIANA	Código:	DE-DEAJU-FR-022
	FORMATO: ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS – PROCESO DE CONTRATACIÓN DIRECTA SIN OFERTA – CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO BIENES INMUEBLES (Cuando se actúa en calidad de arrendador)	Versión N°:	01
		Vigencia:	11-06-2020

JOMA, restaurante	240	\$ 2.000.000,00	\$ 8.333,33
LOCAL INSUMOS FRENTE A LA CUARTA DIVISIÓN	dos pisos	\$ 1.200.000,00	
Promedio			\$ 23.472,22

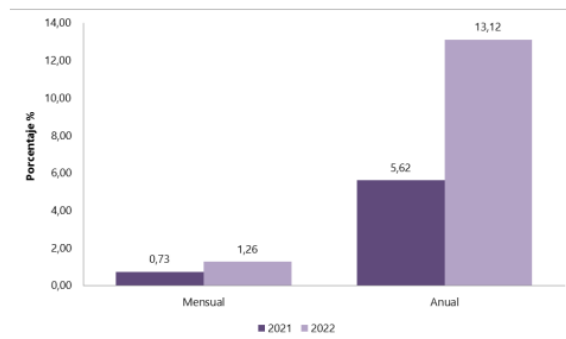
De la tabla anterior se puede notar que el tipo de local de la vereda hace cambiar el valor del arrendamiento en gran medida, lo cual la destinación del local es determinante para definir un canon de arrendamiento, por otro lado, en Villavicencio en diferentes establecimientos, se pudo notar un valor más constante lo que nos permitió establecer un promedio para determinar un canon de acuerdo al valor del metro cuadrado, sin pasar el 13,12% del incremento del IPC.



En el sitio WEB de “EL ESPECTADOR” se encuentra que “de acuerdo con el artículo 20 de la Ley 820 de 2003, el arriendo en Colombia sube de acuerdo a la inflación”, (09 de diciembre de 2022, 16:11 horas), Aumento de arriendos en el 2023: ¿De cuánto será y cómo se establece? <https://www.elespectador.com/economia/finanzas-personales/aumento-de-arriendos-en-el-2023-de-cuanto-sera-y-como-se-establece/> . de acuerdo a lo anterior según el “Boletín Técnico Índice de Precios al Consumidor (IPC) diciembre 2022” en el grafico 1 se puede observar el incremento de la variación anual del IPC, donde se puede observar un porcentaje del 13,12%, un incremento del 7,50% a diferencia del año anterior, valor que se tomara de referencia para el aumento del canon de arrendamiento para este contrato.

	FUERZA AÉREA COLOMBIANA	Código:	DE-DEAJU-FR-022
	FORMATO: ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS – PROCESO DE CONTRATACIÓN DIRECTA SIN OFERTA – CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO BIENES INMUEBLES (Cuando se actúa en calidad de arrendador)	Versión N°:	01
		Vigencia:	11-06-2020

Gráfico 1. IPC Variaciones
Total Nacional
Diciembre 2021 - 2022



Fuente: DANE, IPC.

Condiciones para la fijación del canon 2023:

Se deben tener en cuenta que, pasado 12 meses de ejecución del contrato con un mismo precio, es decir, los cánones no se incrementan el primer día de enero de cada año, sino cuando el contrato cumple un año de ejecución. Es decir, si el contrato se firma en diciembre del 2022, el aumento iniciará en diciembre del 2023.

Se tiene que agregar que el inmueble anteriormente descrito, se estuvo arrendando una totalidad de 90,616 m² aproximadamente, actualmente se dividió quedando un área de **29,26 m²** aproximadamente destinados a la cafetería y **61,36 m²** aproximadamente destinados a la frutería, a lo cual se divide el canon de arrendamiento en cada uno de los casos según metraje. Que para este caso que es la cafetería se distribuyó en un 40% del pago del canon anterior + el aumento del IPC incluido IVA. Basado a su vez en el análisis de mercado presentado a continuación:

CANON DE ARRENDAMIENTO PAGO MESUAL				
2021-2022	VALOR	IVA 19%	TOTAL	PORCENTAJE
CAFETERIA Y FRUTERIA	1.375.639	261.372	1.637.011	100%

CANON DE ARRENDAMIENTO PAGO MENSUAL				
INCREMENTO IPC 2023			13,12%	
2023	VALOR	IVA 19%	TOTAL	PORCENTAJE
CAFETERIA Y FRUTERIA	1.556.123	295.664	1.851.787	100%
CONTRATO CAFETERIA	622.450	118.266	740.715	40%
CONTRATO FRUTERIA	933.674	177.398	1.111.072	60%

Teniendo en cuenta lo anterior y el aumento del IPC para el año 2022 del 13,12% se determina el canon de arrendamiento en un valor total mensual de **SETECIENTOS CUARENTA MIL SETECIENTOS QUINCE PESOS COLOMBIANOS M/CTE (\$740.715,00 COP) M/CTE IVA Y**

	FUERZA AÉREA COLOMBIANA	Código:	DE-DEAJU-FR-022
	FORMATO: ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS – PROCESO DE CONTRATACIÓN DIRECTA SIN OFERTA – CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO BIENES INMUEBLES (Cuando se actúa en calidad de arrendador)	Versión N°:	01
		Vigencia:	11-06-2020

SERVICIOS INCLUIDOS, por lo cual se establece que para el presente contrato se fijará un valor total por los seis meses de arrendamiento que corresponde a la suma de **CUATRO MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS NOVENTA PESOS M/CTE (\$4´444.290,00) IVA Y SERVICIOS INCLUIDOS**. Véase tabla de discriminación en el punto 1.4.

Dicho canon de arrendamiento lo cancelará el ARRENDATARIO dentro de los primeros cinco (05) días de cada mes a causar, los cuales deberán ser consignados en la cuenta corriente de Bancolombia No. 057389014-65 NIT 800.141.627- 4 del CACOM-2 a nombre de FONDO INTERNO. Por otra parte, se debe aclarar que dentro del valor del canon de arrendamiento queda incluido el valor de los servicios públicos domiciliarios que allí se causen teniendo en cuenta que este bien inmueble no cuenta con medidores independientes.

CAPÍTULO 4. ESTUDIO JURÍDICO

4.1. FUNDAMENTOS LEGALES (Modalidad de Selección)

Según lo dispuesto en el artículo 32 de la Ley 80 de 1993, *“Son contratos estatales todos los actos jurídicos generadores de obligaciones que celebren las entidades a que se refiere el presente estatuto, previstos en el derecho privado o en disposiciones especiales, o derivados del ejercicio de la autonomía de la voluntad”*.

De igual forma, el artículo 40 de la norma citada anteriormente estipula lo siguiente: *“(…) DEL CONTENIDO DEL CONTRATO ESTATAL. Las estipulaciones de los contratos serán las que, de acuerdo con las normas civiles, comerciales y las previstas en esta ley, correspondan a su esencia y naturaleza. Las entidades podrán celebrar los contratos y acuerdos que permitan la autonomía de la voluntad y requieran el cumplimiento de los fines estatales. En los contratos que celebren las entidades estatales podrán incluirse las modalidades, condiciones y, en general, las cláusulas o estipulaciones que las partes consideren necesarias y convenientes, siempre que no sean contrarias a la Constitución, la ley, el orden público y a los principios y finalidades de esta ley y a los de la buena administración.”*

La ley 1150 de 2007 *“Por medio de la cual se introducen medidas para la eficiencia y la transparencia en la Ley 80 de 1993 y se dictan otras disposiciones generales sobre la contratación con Recursos Públicos”*, establece en el artículo 2, numeral 4, literal i), que el arrendamiento o adquisición de inmuebles se somete a la modalidad de selección de contratación directa, en dicho precepto normativo no se 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.

	FUERZA AÉREA COLOMBIANA	Código:	DE-DEAJU-FR-022
	FORMATO: ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS – PROCESO DE CONTRATACIÓN DIRECTA SIN OFERTA – CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO BIENES INMUEBLES (Cuando se actúa en calidad de arrendador)	Versión N°:	01
		Vigencia:	11-06-2020

Por otra parte, el decreto 1082 de 2015 en su artículo **2.2.1.2.1.4.11** establece lo siguiente:
“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.”

Que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1973 del código civil colombiano se define el contrato de arrendamiento como: *“El arrendamiento es un contrato 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”.*

Por otra parte, se debe establecer que los bienes fiscales o patrimoniales: son aquellos que pertenecen a sujetos de derecho público de cualquier naturaleza u orden y que, por lo general, están destinados al cumplimiento de las funciones públicas o servicios públicos, tales como los terrenos, edificios, fincas, granjas, equipos, enseres, acciones, rentas y bienes del presupuesto, etc., es decir, afectos al desarrollo de su misión y utilizados para sus actividades, o pueden constituir una reserva patrimonial para fines de utilidad común. Su dominio corresponde a la República, pero su uso no pertenece generalmente a los habitantes, de manera que el Estado los posee y los administra en forma similar a como lo hacen los particulares con los bienes de su propiedad.

Los mismos a su vez se pueden subdividir en bienes fiscales propiamente dichos y bienes fiscales adjudicables o baldíos; estos últimos corresponden a los predios de la Nación que pueden ser adjudicados a las personas que reúnan las condiciones y requisitos establecidos en la legislación. Cabe mencionar que dentro de las características de los bienes fiscales se encuentran: a) Alienables: es decir, son enajenables y susceptibles de disposición en virtud de actos jurídicos (vender, donar, arrendar, hipotecar etc.) en conformidad con las normas fiscales y de contratación pública aplicables. b) Embargables: por regla general pueden constituir prenda general de los acreedores, c) Imprescriptibles: el Código de Procedimiento Civil en el artículo 407, numeral 4º, modificado por el artículo 1º, numeral 210 del decreto ley 2282 de 1989, sustrae la posibilidad de adquirir por prescripción los bienes de propiedad de las entidades públicas, cuando indica: *“La declaración de pertenencia no procede respecto de bienes imprescriptibles o de propiedad de las entidades de derecho público”*

4.2 IDENTIFICACION DEL CONTRATO A CELEBRAR

Que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1973 del Código Civil Colombiano, el contrato de arrendamiento es aquel en que dos partes se obligan recíprocamente, la una a

	FUERZA AÉREA COLOMBIANA	Código:	DE-DEAJU-FR-022
	FORMATO: ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS – PROCESO DE CONTRATACIÓN DIRECTA SIN OFERTA – CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO BIENES INMUEBLES (Cuando se actúa en calidad de arrendador)	Versión N°:	01
		Vigencia:	11-06-2020

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, por lo tanto, el presente contrato será de arrendamiento en los términos del artículo mencionado.

Así mismo se debe establecer que el contrato en mención se debe realizar mediante Contratación directa, según lo establecido en el artículo 2, numeral 4, literal i) de la ley 1150 de 2007 y en el artículo **2.2.1.2.1.4.11** del decreto 1082 de 2015.

4.3. GARANTÍAS QUE LA ENTIDAD ESTATAL EXIGIRÁ PARA LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO (en caso de requerirse)

Si bien es cierto que las garantías para este tipo de procesos no son obligatorias la Entidad estima que son necesarias solicitarlas, atendiendo a la naturaleza y ejecución mismas del contrato, así como al manual de contratación del Ministerio de Defensa, por tanto, se requerirá el siguiente amparo:

AMPARO	%	VIGENCIA
Cumplimiento del contrato	20% sobre el valor del contrato	Por el término de la ejecución del contrato y 4 meses más.

Amparos exigibles	Justificación
Cumplimiento del contrato	Este amparo se requiere con el propósito de amparar al Comando Aéreo de Combate No. 2 de los perjuicios derivados del incumplimiento total o parcial de las obligaciones nacidas del contrato, así como de su cumplimiento tardío o de su cumplimiento defectuoso, cuando ellos son imputables al Contratista. Además, este amparo comprenderá siempre el pago del valor de las multas y de la cláusula penal pecuniaria que se hayan pactado en el contrato. Y siguiendo lo ordenado en el Decreto 1082 de 2015, Artículo 2.2.1.2.3.1.12. “Suficiencia de la garantía de cumplimiento. La garantía de cumplimiento del contrato debe tener una vigencia mínima hasta la liquidación del contrato. El valor de esta garantía debe ser de por lo menos el diez por ciento (10%) del valor del contrato a menos que el valor del contrato sea superior a un millón (1.000.000) de SMMLV...” (Negrilla y cursiva fuera de texto). Se solicitará un valor más elevado del mínimo teniendo en cuenta las características objeto del contrato. De conformidad con el Decreto 1082 de 2015 Artículo 2.2.1.2.3.1.7. Garantía de cumplimiento. La garantía de cumplimiento del contrato debe cubrir: NUMERALES: 3. Cumplimiento del contrato. Este amparo cubre a la Entidad Estatal de los perjuicios derivados de: 3.1. El incumplimiento total o parcial del contrato, cuando el incumplimiento es imputable al contratista; 3.2. El cumplimiento tardío o defectuoso del contrato, cuando el incumplimiento es imputable al contratista;

	FUERZA AÉREA COLOMBIANA	Código:	DE-DEAJU-FR-022
	FORMATO: ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS – PROCESO DE CONTRATACIÓN DIRECTA SIN OFERTA – CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO BIENES INMUEBLES (Cuando se actúa en calidad de arrendador)	Versión N°:	01
		Vigencia:	11-06-2020

	3.3. Los daños imputables al contratista por entregas parciales de la obra, cuando el contrato no prevé entregas parciales; y 3.4. El pago del valor de las multas y de la cláusula penal pecuniaria.
--	--

CAPITULO 5. OFERENTE Y ANEXOS QUE HACEN PARTE INTEGRAL DEL PRESENTE DOCUMENTO

5.1. OFERENTE

Oferente	YADY MILENA TORRES GARCIA
Representante Legal (cuando se trate de persona jurídica)	PERSONA NATURAL
Dirección/Ciudad	CALLE 30 SUR # 35ª-03 MANZANA K CASA 11
Teléfono	3142111300
Correo Electrónico	yadimilenat@gmail.com
Justificación	En atención a la solicitud realizada por parte de la señora YADY MILENA TORRES GARCIA de la cual bajo criterios planteados ante el ordenador del gasto se decidió ENTREGAR A TÍTULO DE ARRENDAMIENTO, EL BIEN INMUEBLE DONDE FUNCIONA LA CAFETERIA DEL DESPACHO DEL COMANDO AÉREO DE COMBATE No 2. Teniendo en cuenta que dentro de su propuesta se relaciona “<i>Ofrecer variedad de productos de calidad y saludables, con sabores exquisitos que superen las expectativas de nuestros clientes, atención amable y cálida; que haga de su estancia en el local un momento grato, de un espacio tranquilo, rodeado de armonía y felicidad al momento de tornar los alimentos o las bebidas en el corto momento que tengan de esparcimiento y desconexión de sus labores</i>”. Igualmente, para la entidad, es un factor a tener en cuenta y que representa confiabilidad, toda vez que el arrendatario ofrece beneficios adicionales a los productos de calidad, lo cual redundaría en el bienestar del personal de la Unidad Militar.

5.2. SUPERVISIÓN

5.2.1 SUPERVISIÓN PRINCIPAL

Grado y Nombre	TE. CAMARGO AGUDELO ANDRÉS FELIPE
Dependencia a la que pertenece	GRUEA
Teléfono	3112309368
Correo Electrónico	andres.camargo@fac.mil.co

	FUERZA AÉREA COLOMBIANA	Código:	DE-DEAJU-FR-022
	FORMATO: ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS – PROCESO DE CONTRATACIÓN DIRECTA SIN OFERTA – CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO BIENES INMUEBLES (Cuando se actúa en calidad de arrendador)	Versión N°:	01
		Vigencia:	11-06-2020

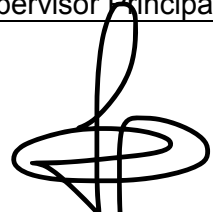
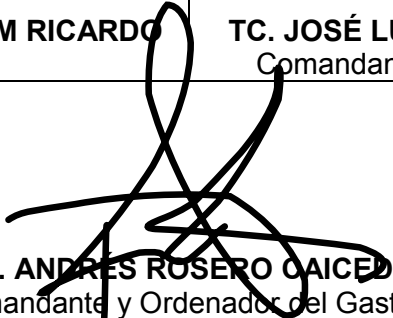
5.2.2 SUPERVISIÓN SUPLENTE

Grado y Nombre	TE. WILLIAM RICARDO LÓPEZ RODRÍGUEZ
Dependencia a la que pertenece	GRUCO
Teléfono	3196392171
Correo Electrónico	William.lopezr@fac.mil.co

5.3. ANEXOS QUE HACEN PARTE INTEGRAL DEL PRESENTE DOCUMENTO

No.	DOCUMENTO	SI
1	Oficio solicitud y propuesta de la arrendataria	X
2	Cedula representante legal o persona natural	X
3	Cámara de Comercio no mayor a 30 días	X
4	Registro Único Tributario RUT	X
5	Certificado de antecedentes judiciales (Contraloría, Policía Nacional y procuraduría y Sistema Medidas Correctiva Policía)	X
6	Resolución 001	X

FIRMAS:

 ST MENDEZ CÁCERES JUAN ESTEBAN Estructurador Técnico y económico	 TE. CAMARGO AGUDELO ANDRÉS FELIPE Supervisor Principal
 TE. LOPEZ RODRÍGUEZ WILLIAM RICARDO Supervisor Suplente	 TC. JOSÉ LUIS ALBARRACÍN MERCHÁN Comandante Grupo de Apoyo Logístico
 CR. ANDRÉS ROSERO CAICEDO Segundo Comandante y Ordenador del Gasto CACOM-2	