Ciudad y fecha:	Leticia, Amazonas,
Dependencia generadora:	Grupo Aéreo del Amazonas - ESALO

1. ESTUDIO DE NECESIDAD

1.1. JUSTIFICACIÓN DE NECESIDAD

La Fuerza Aeroespacial Colombiana, a través del Grupo Aéreo del Amazonas (GAAMA), cuenta con dos espacios destinados a la prestación del servicio de cafetería y venta de alimentos: la Cafetería Bar Soldados y la Cafetería Despacho. Desde la inauguración de la unidad, estos espacios han sido administrados por el Escuadrón de Apoyo Logístico, Escuadrilla de los servicios. Viéndose limitada la variedad de productos suministrados para la venta por lo que estos se adquirían con recursos del elemento administrativa mediante vuelos operacionales desde Bogotá y la unidad no cuenta con el personal suficiente para la elaboración de alimentos como fritos, jugos naturales o preparación de fruta. Por lo anterior y en busca de mejorar el bienestar de los funcionarios del GAAMA, se plantea arrendar el espacio a un tercero para que este por sus propios medios tenga la disponibilidad de suplir la necesidad.

La Cafetería Bar Soldados está ubicada en el Escuadrón de Seguridad y Defensa de Bases (ESDEB), mientras que la Cafetería Despacho se encuentra en la zona de espera y embarque de pasajeros de la Unidad. Ambos espacios fueron diseñados con el objetivo de mejorar la calidad de vida y el bienestar del personal que utiliza sus servicios, incluidos Oficiales, Suboficiales, Soldados y Civiles. No obstante, los horarios de operación de estas cafeterías no eran suficientes para satisfacer la demanda de los funcionarios, ya que no existen otros establecimientos dentro de la unidad que ofrezcan servicios similares.

La contratación de estos espacios se justifica en la medida en que permite garantizar el pago de un canon de arrendamiento acorde con los precios de mercado, al tiempo que facilita la disponibilidad de un servicio de venta de alimentos para el personal residente y transeúnte del GAAMA.

1.2. OBJETO DEL CONTRATO

Arrendamiento de los bienes inmuebles denominados Cafetería Bar Soldados GAAMA y Cafetería Despacho GAAMA para prestar el servicio de preparación y venta de productos alimenticios en el Grupo Aéreo del Amazonas.

1.3. FUNDAMENTO JURÍDICO (Modalidad de Selección)

El presente proceso de selección y el contrato a suscribir como resultado del mismo estarán sometidos a la legislación y jurisdicción colombiana y se rigen por las normas de la Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007, Decreto No. 1082 de 2015, Decreto 1860 de 2021 y las demás normas que las complementen, modifiquen o reglamenten, así como por las normas civiles y comerciales que regulen el objeto del presente proceso de selección.

Se tiene que, a nivel jurídico, las actividades relacionadas en la ficha técnica, de acuerdo con el Literal "i" numeral 4° artículo 2° Ley 1150 de 2007; corresponden a actividades propias del arrendamiento de inmuebles, lo cual se configura en una de las causales de contratación directa.

De conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.1.2.1.4.7, la modalidad de selección para la presente contratación es la Directa para el arrendamiento de inmuebles, donde se debe aplicar el artículo 2.2.1.2.1.4.1, acto administrativo que justifica la modalidad de contratación. La Entidad Estatal debe señalar en un acto administrativo la justificación para contratar bajo la modalidad contratación directa, el cual debe contener la causal que invoca para contratar directamente, el objeto, el presupuesto, las condiciones que exigirá al contratista, lugar de consulta de los estudios y documentos previos.

Considerando que el presente proceso se llevará a cabo mediante el procedimiento de Contratación Directa, deben tenerse presentes las siguientes disposiciones jurídicas:

El artículo 2, numeral 4, literal i de la Ley 1150 del 16 de julio de 20017 mediante el cual se introdujeron medidas para la eficiencia y la transparencia en la Ley 80 de 1993.

Artículo 2.2.1.2.1.4.11, Subsección 4 "Contratación Directa", Sección 3 "Modalidades de Selección", del Capítulo II "Disposiciones Especiales del Sistema de Compras y Contratación Pública" del Título Contratación Estatal" del Decreto 1082 del 28 de mayo de 2015, el cual establece.

"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".

1.4. TIPO DE CONTRATO

Contrato de arrendamiento

El artículo 1973 del Código Civil define el contrato de arrendamiento como "(…) 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". Se trata pues del acuerdo de voluntades en virtud del cual una de las partes –llamada arrendadora– se obliga a concederle a otra –llamada arrendatario– el uso y goce de un bien, a cambio de una renta o canon. Por tanto, se diferencia del contrato de compraventa en que no opera una transferencia del dominio del bien cuyo uso y goce se entrega.

En cuanto a sus características, la doctrina ha indicado que el arrendamiento es un contrato: i) bilateral, pues ambas partes se obligan recíprocamente; ii) consensual, dado que se perfecciona con el consentimiento; iii) oneroso, ya que ambas partes obtienen utilidades –el arrendatario, el uso y goce del bien, y el arrendador la renta o canon–; iv) de ejecución sucesiva, en la medida en que se ejecuta en forma periódica; v) principal, porque existe en forma autónoma; y v) nominado, porque está tipificado y desarrollado en la ley.

1.5. CONDICIONES GENERALES DEL CONTRATO A CELEBRAR

<table>
<tr><td>Plazo de ejecución</td><td>El arrendamiento tendrá una vigencia de 12 meses contados a partir del 21 de mayo del 2025 o posterior de acuerdo con el cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución del contrato. Las partes mediante acuerdo previo y escrito podrán ampliar y/o reducir el mencionado plazo.</td></tr>
<tr><td>Lugar de ejecución</td><td>GRUPO AEREO DEL AMAZONAS "GAAMA", Kilometro 3 Antigua vía Tarapacá - Leticia, Amazonas</td></tr>
<tr><td>Forma de pago (Canon de arrendamiento)</td><td>El Ministerio de Defensa Nacional – FAC de acuerdo con el estudio del mercado estima que el valor del contrato a celebrar ascenderá aproximadamente a la suma de SEIS MILLONES TRESCIENTOS DOCE MIL PESOS M/CTE ($6.312.000)

El valor de CUATROCIENTOS VEINTE MIL OCHOCIENTOS PESOS ($420.800), corresponde a lo estimado por arrendamiento y el valor de CIENTO CINCO MIL DOSCIENTOS PESOS ($105.200) corresponde a servicios públicos por concepto de energía y agua.

Para un valor total mensual de QUINIENTOS VEINTISÉIS MIL PESOS M/CTE ($526.000)

<table>
<tr><th>MES</th><th>VALOR ARRENDAMIENTO</th><th>SERVICIOS PÚBLICOS</th><th>VALOR TOTAL DEL CANON</th></tr>
</table>
</td></tr>
</table>

21 de mayo 2025 al 21 de junio de 2025	$ 420.800	$ 105.200	$ 526.000
21 de junio 2025 al 21 de julio de 2025	$ 420.800	$ 105.200	$ 526.000
21 de julio 2025 al 21 de agosto de 2025	$ 420.800	$ 105.200	$ 526.000
21 de agosto 2025 al 21 de septiembre de 2025	$ 420.800	$ 105.200	$ 526.000
21 de septiembre 2025 al 21 de octubre de 2025	$ 420.800	$ 105.200	$ 526.000
21 de octubre 2025 al 21 de noviembre de 2025	$ 420.800	$ 105.200	$ 526.000
21 de noviembre 2025 al 21 de diciembre de 2025	$ 420.800	$ 105.200	$ 526.000
21 de diciembre 2025 al 21 de enero de 2026	$ 420.800	$ 105.200	$ 526.000
21 de enero 2026 al 21 de febrero de 2026	$ 420.800	$ 105.200	$ 526.000
21 de febrero 2026 al 21 de marzo de 2026	$ 420.800	$ 105.200	$ 526.000
21 de marzo 2026 al 21 de abril de 2026	$ 420.800	$ 105.200	$ 526.000
21 de abril 2026 al 21 de mayo de 2026	$ 420.800	$ 105.200	$ 526.000

El arrendatario deberá realizar el pago mensual (anticipado) del canon de arrendamiento que corresponde a la suma de Quinientos veintisiete mil pesos MCTE ($526.000,00) incluido servicios públicos, dentro de los cinco (05) primeros días posteriores a la firma del acta de inicio y de la misma manera en los once (11) meses siguientes, contados a partir del inicio de la ejecución del contrato, así mismo, dicho valor será consignado en la Cuenta Corriente Banco Popular No. 110080166622 a nombre de “Tesoral Mindefensa COFAC Pagaduría Grupo Aéreo del Amazonas” en cuyo caso el ARRENDATARIO deberá entregar cada mes una copia de la consignación al Elemento administrativa – ESALO y al Supervisor del contrato del GRUPO AÈREO DEL AMAZONAS. La constancia de pago del canon mensual deberá ser remitida al supervisor del contrato dentro de los mismos cinco (05) días al correo electrónico: jose.sanchezs@fac.mil.co y camilo.leal@fac.mil.co.

2. CONDICIONES TÉCNICAS

2.1. DESCRIPCIÓN DEL BIEN INMUEBLE

El Grupo Aéreo del Amazonas, bajo el contrato 005-COFAC-BACOF-2025 cuyo asunto es "ARRENDAMIENTO DE LOS BIENES INMUEBLES DENOMINADOS CAFETERÍA BAR SOLDADOS GAAMA Y CAFETERÍA DESPACHO GAAMA, PARA PRESTAR EL SERVICIO DE PREPARACIÓN Y VENTA DE PRODUCTOS ALIMENTICIOS AL PERSONAL DEL GRUPO AÉREO DEL AMAZONAS." compromete a entregar a título de arrendamiento los bienes inmuebles denominados "Cafetería Bar Soldados GAAMA (Área cafetería)" y "Cafetería Despacho GAAMA (Área cafetería)", para la prestación de servicios de preparación y venta de productos alimenticios.

El bien inmueble denominado Cafetería Bar Soldados GAAMA cuenta con un área de 16,94 m2, Alinderada así: NORTE: -Plaza de armas; SUR: - Cancha de microfútbol; ORIENTE: Oficinas Personal ESDEB-405; OCCIDENTE: Alojamiento Soldados. En mencionado inmueble se incluyen los siguientes elementos asignados con número de activo fijo:





- Vitrina refrigeración (8004)050000000000000361406



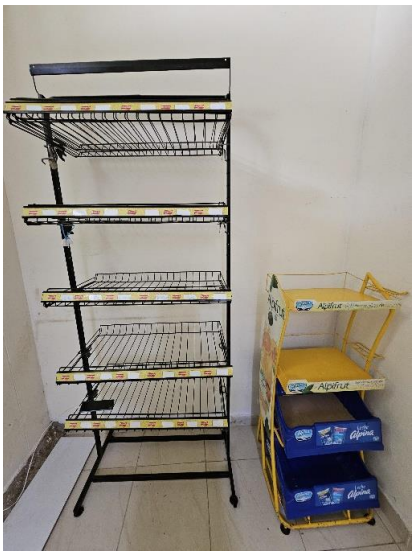
- Vitrina calefacción (8004)050000000000000370222
- Vitrina calefacción (8004)050000000000000369203



- Ventilador de techo (8004)050000000000000646621



- (03) Estante De Pared (02) Estante De Piso




El bien inmueble denominado Cafetería Bar Despacho GAAMA cuenta con un área de 35 m2, Alinderada así: NORTE: -Torres de Control; SUR: -Baños despacho; ORIENTE: Hangar; ESTEC OCCIDENTE: Sala despacho. En mencionado inmueble se incluyen los siguientes elementos asignados con número de activo fijo:




- Vitrina calefacción (8004)050000000000000369099 - (Cafetería despacho)

Los espacios que se entregan en arrendamiento se entregan en buenas condiciones listos para su uso y montaje del arrendador, de igual forma el arrendador al momento de la entrega los debe devolver en las mismas condiciones,

2.2. CONDICIONES TÉCNICAS EXIGIDAS

1. El Ministerio de Defensa Nacional – Fuerza Aeroespacial Colombiana – Grupo Aéreo del Amazonas (GAAMA) – Escuadrón de Seguridad y Defensa de Bases (ESDEB) asignará un supervisor de contrato el cual será el encargado de mes a mes mientras este activo el contrato subir los informes de supervisión, facturas, porcentajes de ejecución del contrato.
2. El Ministerio de Defensa Nacional – Fuerza Aeroespacial Colombiana – Grupo Aéreo del Amazonas (GAAMA) – Escuadrón de Seguridad y Defensa de Bases (ESDEB) solo entregará los espacios, ejercerá la supervisión de la actividad para la que son destinados los espacios, así mismo el arrendador debe implementar y hacerse cargo de su equipo de trabajo salarios, seguridad social, prestaciones, liquidaciones.
3. El personal que sea contratado por el arrendador debe estar capacitado para la prestación del servicio alimentario con sus respectivas certificaciones vigentes de cursos de manipulación de alimentos, seguridad social.
4. Al equipo de trabajo del arrendador se le realizará un estudio de seguridad y cada integrante deberá diligenciar el formato de estudio de seguridad.
5. Los espacios en arrendamiento deben mantenerse en perfecto orden y aseo; así mismo cumplir con las disposiciones establecidas para el manejo de alimentos al interior de instituciones educativas.
6. De presentarse algún tipo de intoxicación a causa de alimentos en mal estado o por no cumplir los estándares de cocción, el arrendatario asume las respectivas investigaciones e indemnizaciones a que haya lugar.
7. El personal que prepare y expenda los alimentos deberá contar con el carnet de manipulación de alimentos.
8. El contratista publicará la lista de precios de los productos a vender, que deberá presentarse muy bien, tamaño adecuado, letra legible y puesta en un punto accesible al público.
9. El arrendador deberá tener sus documentos como empresa registrada, la documentación de su personal y el perfecto aseo de las instalaciones.
10. El contratista deberá contar con el personal disponible que debe ser suficiente para atender al personal del GAAMA (de promedio 90 personas diarias). Entre este personal deberá haber una persona que controle el orden y aseo en la cafetería, garantizará que el uso de estas instalaciones sea adecuado y se brinde un óptimo servicio a los funcionarios y buscará alternativas para mejorar su calidad.
11. El contratista deberá responsabilizarse de fumigaciones semestrales en las instalaciones arrendadas, respaldadas mediante un certificado de desinsectación y desratización.
12. Se debe garantizar la disponibilidad de los alimentos ofrecidos al personal de lunes a viernes de 07:30 a 12:00 horas y de 14:00 a 17:30 y sábados de 08:00 a 12:00. Incluso se deberá prestar el servicio en la cafetería Despacho en caso de presentarse vuelo operacional los sábados o domingos.

13. El contratista deberá realizar el aseo y mantenimiento de las neveras y vitrinas mencionadas en el ITEM 2.1 DESCRIPCIÓN DEL BIEN INMUEBLE
14. El personal debe usar bien uniforme (gorro, tapabocas y guantes) y protección personal durante toda la jornada.
15. El mantenimiento preventivo, correctivo y los daños ocasionados (por uso, descuido o falta de control) a las instalaciones durante la ejecución del contrato deberán ser asumidos por el contratista, pero deberá informar previamente a la Entidad. Cuando se finalice el contrato se deberá entregar las instalaciones (cafetería soldados y cafetería despacho) en las mismas condiciones en que se recibió.
16. El concepto sanitario lo emite la autoridad sanitaria competente cumpliendo el procedimiento que establece el INVIMA a nivel nacional, en la cadena productiva de alimentos y bebidas excepto la producción primaria y por acta hará constar las condiciones sanitarias evidenciadas en la visita de inspección, utilizando el formato definido por el INVIMA para el tipo de establecimiento.
17. El contratista deberá contar con los refrigeradores requeridos para la conservación de los alimentos tanto en la cafetería como en las casetas, los cuales retirará una vez finalice el contrato.
18. El contratista debe contar con todos los implementos requeridos para la prestación del servicio diferentes a los prestados por el GAAMA.
19. El arrendatario se compromete a dotar a su personal de uniformes y dotación industrial que se requiera para el personal que trabaje a su favor, según lo estipulado en la normatividad vigente, de lo cual el supervisor del presente contrato dejará la respectiva constancia.
20. El contratista deberá cumplir a cabalidad el DECRETO 3075 DE 1997 “Por el cual se reglamenta parcialmente la Ley 9 de 1979 y se dictan otras disposiciones. La salud es un bien de interés público. En consecuencia, las disposiciones contenidas en el presente Decreto son de orden público, regulan todas las actividades que puedan generar factores de riesgo por el consumo de alimentos”.
21. EL contratista deberá acatar Las Buenas Prácticas de Manufactura (BPM) estipuladas en la RESOLUCIÓN 765 de 2010, en todos los procesos de elaboración y manipulación de alimentos, con el objetivo de garantizar que los productos se fabriquen en condiciones sanitarias adecuadas y se disminuyan los riesgos inherentes a la producción y distribución, así mismo se deberá tener en cuenta que se cumpla con la arquitectura, personal de cocina, recepción de insumos, almacenamiento, refrigeración y/o congelado, preparación, distribución, manejo de residuos , limpieza y, controles de ingeniería.
22. El contratista deberá ubicar en un espacio visible los horarios de atención de cafetería en donde ofrece sus servicios y darle estricto cumplimiento a este.
23. El contratista deberá tener identificado el manejo y disposición de los residuos líquidos y sólidos.
24. El contratista deberá garantizar a los usuarios disponibilidad permanente de los alimentos ofertados.

25. No se podrán cambiar los costos de los elementos presentados por la empresa oferente durante la vigencia del convenio.
26. El contratista deberá garantizar un canal de comunicación efectivo para la recepción peticiones, quejas y reclamos por parte de la comunidad GAAMA, como también entregar al líder de los servicios externos constancia de respuestas emitidas por la empresa.

2.2.1. Obligaciones generales y particulares del Contratista y de la Entidad

OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO

1. Recibir el bien inmueble objeto de este contrato mediante acta suscrita por las partes en las fechas establecidas junto con su inventario, señalando expresamente el estado en que se encuentra el bien (Representante Legal, por parte del Arrendatario y Supervisor del Contrato y el Ordenador del Gasto por parte del Arrendador).
2. Pagar o cancelar los cánones mensuales de arrendamiento de conformidad con lo estipulado en la forma de pago del contrato.
3. No podrá cambiar la destinación del inmueble, ni cederlo, ni subarrendarlo, ni guardar en él o permitir que se guarden sustancias explosivas o perjudiciales que afecten la seguridad del área o la salubridad del ambiente. Tampoco podrá celebrar ningún tipo de contrato que conlleve a la enajenación del inmueble dado en arriendo, y tampoco, podrá realizar reuniones de índole político en las instalaciones arrendadas.
4. Permitir a quien ejerza la vigilancia y supervisión del presente contrato por parte de la FAC, el acceso y la inspección al bien inmueble arrendado para comprobar sus condiciones de funcionamiento, destinación y el cumplimiento de las demás obligaciones adquiridas.
5. EL ARRENDATARIO se obliga a responder por el aseo, conservación, mantenimiento y la óptima presentación del espacio arrendado, así como sus alrededores, realizando limpieza de la basura, escombros y se debe reportar al supervisor del contrato mediante documento escrito con anexos fotográficos. En ningún caso, la FAC, reconocerá valores por dichos conceptos.
6. El ARRENDATARIO responderá por los daños causados por los empleados y/o subcontratistas que tenga a su cargo y será el único responsable ante las autoridades y terceros, manteniendo siempre indemne a la Fuerza Aeroespacial Colombiana, en el desarrollo de sus operaciones.
7. El ARRENDATARIO es el único responsable, de adecuar las instalaciones para el manejo operativo y logístico de su actividad. El lugar necesario para desarrollar el objeto contractual es y corre a riesgo, cuenta y responsabilidad técnica y económica del ARRENDATARIO, en ningún caso la FAC [Arrendador] reconocerá pagos por indemnizaciones, mejoras, construcciones y/o edificaciones en los

predios arrendados, por lo que el Arrendatario deberá propugnar porque sus adecuaciones en el predio se puedan remover, al finalizar este contrato.

8. Nota: En todo caso, el ARRENDATARIO deberá siempre solicitar la autorización previa, expresa y escrita del ARRENDADOR.
9. EL ARRENDATARIO se obliga a las demás obligaciones propias e inherentes a los contratos de arrendamiento previstas tanto en la Legislación Civil y establecidas en los documentos del proceso contractual.
10. Destinar el área recibida en arrendamiento exclusivamente para el fin acordado entre las partes. (única y exclusivamente para prestar el servicio de Cafetería y venta de alimentos).
11. Observar las exigencias y requerimientos que el ARRENDADOR le haga por escrito.
12. El ARRENDATARIO tiene la obligación, como garante, de informar a la Fuerza Aeroespacial Colombiana, por escrito, de las novedades que se presentan con las instalaciones, en especial, las que amenazan incursión de terceros en los predios, descargue escombros que terceros puedan dejar en las inmediaciones del predio y las relacionadas con los mantenimientos mayores y/o necesarios de todas las instalaciones, por ser propiedad de la FAC, de tal manera, que se pueda coordinar el plan de acción del ARRENDADOR para solucionar novedades.
13. Permitir la supervisión por parte del ARRENDADOR.
14. Acatar todas las órdenes e instrucciones impartidas por el ARRENDADOR, encaminadas a mantener el orden y la seguridad dentro de las instalaciones.
15. EL ARRENDATARIO debe hacer uso del bien para el objeto contrato, y no darle ninguna destinación diferente a la del objeto del presente contrato.
16. El ARRENDATARIO en caso de presentarse alguna novedad debe informar al supervisor del contrato, mediante un informe escrito y publicado en el SECOP II en un plazo no mayor a 3 días de sucedidos los hechos.
17. Todos los mantenimientos preventivos correspondientes a redes eléctricas, redes hidráulicas, sanitarias y de las edificaciones del bien inmueble estarán a cargo del ARRENDATARIO. En ningún caso, la FAC, reconocerá valores por dichos conceptos. Nota: Los mantenimientos mayores de los inmuebles deberán informarse con la debida antelación a la Fuerza Aeroespacial Colombiana, a través del supervisor, para que se propugne y se coordine en debida forma su consecución. El ARRENDATARIO remitirá a la supervisión la certificación de la realización de estos y los informes que se generen con ocasión de esta actividad.
18. EL ARRENDATARIO se abstendrá de realizar construcciones en el inmueble, sin previa autorización de la Fuerza Aeroespacial Colombiana. En todo caso, la FAC nunca reconocerá valores por adecuaciones o construcciones en el predio, así que el ARRENDATARIO deberá propugnar que las construcciones realizadas y autorizadas por la FAC para el desarrollo de su objeto social se pueden remover al finalizar este contrato.
19. El ARRENDATARIO, con la suscripción de este contrato, acepta, clara, expresa y exigible, que EL ARRENDADOR mediante aviso escrito con una antelación

mínima de treinta (30) días, podrá solicitar la terminación inmediata del contrato de arrendamiento, haciendo la liquidación pertinente [en cuanto a los cánones recibidos y el tiempo proporcional por dicho concepto], cuando ocurran causas y/o razones de orden público, y/o de seguridad nacional, y/o de aquellas necesidades del servicio o disposición superior, que requieran las instalaciones con urgencia.

20. Suscribir las pólizas establecidas en el presente estudio previo.
21. Las demás obligaciones propias de los arrendamientos que señale la Ley y el Reglamento relacionados con el objeto contractual.
22. Cuidar y mantener en perfectas condiciones el bien recibido en arrendamiento, respondiendo por todo daño o deterioro que sufra el mismo.
23. Restituir el bien al término del arriendo.
24. Responder por las relaciones y prestaciones laborales o de cualquier otra índole respecto al personal que contrate, así como de la respectiva afiliación al sistema de seguridad social (Salud, pensión y ARL).
25. El personal antes de ingresar a la Unidad deberá presentar estudio de seguridad, salud, pensión, ARL y curso de manipulación de alimentos al día, así mismo estos documentos deben permanecer vigentes por el término que dure el contrato de arriendo.
26. A no suministrar a terceros y a mantener en reserva toda la información que se llegue a obtener de la Unidad o sus instalaciones como consecuencia del presente contrato, esta obligación será durante la ejecución del contrato y con posterioridad a la misma, de igual manera, el personal del arrendatario que realice actividades en el espacio objeto de arrendamiento, no podrán realizar tomas fotográficas o fílmicas de la Unidad o sus activos estratégicos.
27. El arrendatario se compromete a permitir que el GAAMA, realice revisiones de salubridad y correcto manejo de alimentos, así como a dar estricto cumplimiento a las recomendaciones que se deriven de dichas visitas.
28. El arrendatario se compromete a controlar que sus empleados y funcionarios no circulen por lugares no autorizados en la Unidad y porten el respectivo fichero.
29. El arrendatario se compromete a informar con mínimo treinta (30) días de anterioridad el cambio de personal (funcionarios y empleados) que se relacionen FUERZA AEROESPACIAL COLOMBIANA Código: DE-DEAJU-FR-022 FORMATO: ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS – PROCESO DE CONTRATACIÓN DIRECTA – CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO BIENES INMUEBLES (Versión valida a la vigencia) directamente con el presente contrato, así mismo, informará quién lo reemplazará; en caso de presentarse cambios de personal como consecuencia de incapacidades, licencias, vacaciones o retiro por cualquier causa del personal que se encuentre trabajando en el establecimiento de comercio, dichos cambios deberán ser comunicados al arrendador por intermedio del supervisor del contrato para su respectiva aprobación y elaboración del permiso de ingreso temporal a la Unidad.

30. El personal que sea contratado por el arrendatario para actividades laborales del establecimiento será sometido a estudios de seguridad por parte del Grupo de Inteligencia Aeronáutica (ESCIN-402) para su ingreso a la Unidad.
31. Una vez terminado el contrato, el arrendatario devolverá el bien inmueble en buen estado, debidamente aseado y pintado con pintura técnica apropiada según los colores informados por el arrendador, o en su defecto en color blanco.
32. El arrendatario no tiene permitido el ingreso de proveedores, todos los productos o suministros necesarios para la venta de productos alimenticios, deberán ser ingresados a la UMA por el personal que labora en el establecimiento de comercio.
33. El arrendatario no tiene facultad para subarrendar total o parcialmente el inmueble, por lo cual se hace especial claridad en que se encuentra expresamente prohibido al arrendatario subarrendar el inmueble objeto del presente contrato a terceros.
34. El arrendatario no podrá realizar el cambio de destinación del inmueble, sin expresa autorización del arrendador, quien tendrá la facultad de aceptar o negar el cambio de destinación, evento en el cual no se encuentra obligado a exponer las razones que le asistan para negarlo.
35. El contratista se compromete a firmar acta de inicio dentro de los tres días hábiles siguientes a la suscripción del contrato.
36. El arrendatario se compromete a no realizar expendio de bebidas embriagantes a excepción de que el comando de la Unidad autorice la venta para fechas especiales.
37. El arrendatario no podrá vender cigarrillo, ni vaper o sustancias alucinógenas.
38. El arrendatario no podría utilizar propaganda política, religiosa, ni de equipos de futbol.
39. El arrendatario debe cumplir con lo establecido por la Unidad con el tema de austeridad del gasto en función de los servicios públicos.
40. El arrendatario debe garantizar la seguridad física de la mercancía en horas no laborales.
41. Pagar cumplidamente el canon de arrendamiento en las fechas establecidas en el presente contrato, con las características y requisitos mencionados.

EXCLUSIÓN DE RELACIÓN LABORAL E INDEMNIDAD

No existirá relación alguna entre el arrendador y las personas que el arrendatario contrate para la ejecución de las actividades de comercio. El arrendatario se obliga a mantener al arrendador indemne por cualquier reclamación de terceros que tenga como causas sus propias actuaciones.

OBLIGACIONES PARTICULARES DEL ARRENDADOR

Las siguientes son las obligaciones del arrendador derivadas del presente contrato:

1. Permitir al arrendatario, previa autorización del supervisor del contrato, la adecuación de las áreas donde se ubicará la venta de productos alimenticios.
2. Facilitar al arrendatario, el acceso a las áreas de venta de alimentos, para llevar a cabo las diligencias a que haya lugar, dentro de los horarios acordados por el arrendador y arrendatario.
3. Permitir al arrendatario, llevar a cabo la señalización y promoción, tanto interna como externa, previa coordinación con el supervisor del contrato de las áreas de venta de productos alimenticios de conformidad con las políticas de publicidad que para el efecto ponga en práctica el arrendatario.
4. Permitir el mantenimiento y adecuación del local destinado para la prestación del servicio.
5. Realizar las mejoras locativas causadas por el deterioro y uso normal del inmueble.
6. Librar y mantener indemne al arrendatario de toda perturbación en el uso y goce del inmueble.
7. Colaborar con el arrendatario en la realización de los trámites necesarios para el adecuado funcionamiento del inmueble al interior de la Unidad Aérea y gestionar de forma oportuna las autorizaciones requeridas para la realización de adecuaciones al inmueble por parte del arrendatario.
8. Realizar encuestas de satisfacción al personal de la UMA para verificar el buen funcionamiento del punto de venta, estas se deberán hacer de manera trimestral. El resultado se deberá retroalimentar con el arrendatario.
9. El comando de la unidad NO se hará responsable por los créditos generado por la venta de los alimentos.

TERMINACIÓN DEL CONTRATO

Ante la ocurrencia de uno o cualquiera de los eventos que se indican a continuación, se dará por terminado el presente contrato:
a) Por liquidación obligatoria, forzosa o concordato de cualquiera de las partes;
b) Por incumplimiento por parte del arrendador o del arrendatario de cualquiera de las obligaciones emanadas del contrato, no subsanadas en un término de diez (10) días calendario contados a partir de la notificación del incumplimiento;
c) Por mutuo acuerdo entre las partes;
d) Por no pago del canon de arrendamiento mensual pactado, dentro de los términos estipulados. Las partes acuerdan que, previo al agotamiento de doce meses, en el caso de realizarse un nuevo contrato de arrendamiento con la misma persona jurídica que ocupa el inmueble, se realizará el respectivo ajuste del canon de arrendamiento, las partes se reunirán para acordar el ajuste al canon de arrendamiento

2.3. CLASIFICACIÓN UNSPSC

CODIGO UNSPSC 80131502

CLASIFICACIÓN UNSPSC	SEGMENTO	FAMILIA	CLASE	PRODUCTO
80131502	80- Servicios de gestión, servicios profesionales de empresas y servicios administrativos	13- Servicios Inmobiliarios	15- Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones.	02- Arrendamiento de instalaciones comerciales o industriales

2.4. ESTIMACIÓN DE RIESGO Y FORMA DE MITIGARLOS

Anexo matriz de riesgo implementada por Colombia Compra Eficiente.

3. ESTUDIO ECONÓMICO

3.1. ESTUDIO DEL SECTOR (Análisis Precisos históricos, cotizaciones, otros.)

De acuerdo con el informe sectorial para 2025, el precio de los arriendos en Colombia registrará un incremento más moderado comparado con los dos últimos años, de acuerdo con proyecciones de analistas y datos del DANE. Mientras que en 2022 y 2023 el ajuste fue de 13,1 % y 9,2 % respectivamente, se estima que el aumento para 2025 sea de aproximadamente 5,6%, reflejando una caída significativa en la inflación del país. El ajuste de los arriendos está ligado al Índice de Precios al Consumidor (IPC) del año anterior, y este descenso en la inflación impactará directamente el costo de vivienda arrendada, lo que beneficiará a los hogares colombianos al reducir la presión económica.

El incremento del canon de arrendamiento está ligado al comportamiento del Índice de Precios al Consumidor (IPC), publicado por el DANE. Según la normativa, cada año el propietario puede aumentar el canon hasta el mismo porcentaje de la inflación del año anterior, siempre y cuando no exceda las disposiciones de la ley.

Esto significa que, si tu contrato lleva un año con el mismo precio, el arrendador tiene la opción de aumentar el valor del arriendo, pero no está obligado a hacerlo. Si decide aplicar el incremento, debe informarte el nuevo valor y la fecha de ajuste mediante una notificación oficial o por el medio que hayan acordado ambas partes.

El departamento del Amazonas, con su capital Leticia, tiene condiciones socioeconómicas, logísticas y normativas especiales por ser un territorio de frontera, con régimen tributario diferencial (Ley 191 de 1995). Las actividades comerciales están limitadas por la baja densidad poblacional, dificultades de transporte terrestre y dependencia del comercio con Brasil y Perú.

Según el artículo 20 de la Ley 191 de 1995, están exentos de IVA los servicios prestados dentro del Amazonas, lo que incluye los arrendamientos siempre que se presten exclusivamente en ese departamento. Por tanto:

El arrendamiento de locales comerciales en el Amazonas está exento de IVA, si se presta y factura en dicho territorio.

Leticia tiene una oferta reducida de locales comerciales, lo que encarece ciertos espacios bien ubicados (zonas bancarias, comerciales y logísticas).

La mayoría de locales son pequeños y de tipo mixto (vivienda–comercio).

Factores que influyen en los precios:

- Proximidad al puerto y aeródromo.
- Acceso a servicios públicos.
- Condiciones físicas del inmueble.
- Demanda de entidades públicas (por su alta presencia en la región).

Arrendamientos institucionales (Entidades públicas)

Alta demanda por parte de entidades como la Fuerza Pública, entidades de salud, educación y oficinas administrativas descentralizadas.

Las entidades deben justificar el valor del canon a través de estudios de mercado, que pueden ser más complejos debido a la escasez de ofertas formales

Análisis del sector

Se realizó un análisis del estudio del sector, tomando como referencia los contratos celebrados en esta región del país, los cuales fueron consultados en la plataforma SECOP II. A partir de esta revisión, se identificó la siguiente información:

ENTIDAD	No DE CONTRATO	VALOR ARRIENDO MENSUAL	METROS	VALOR UNITARIO M2	UBICACIÓN
ALCALDIA MUNICIPIO DE LETICIA	CD-380-2025	$ 3.400.000	168	$ 20.238	CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE GARAJE PARA CONSERVACIÓN Y CUSTODIA DE LAS EMBARCACIONES FLUVIALES DE LA ALCALDÍA DE LETICIA - AMAZONAS
ARMADA NACIONAL - GRUPO GUARDACOSTAS DEL AMAZONAS	003-ARC-GAMA-2025	$ 799.479	75,26	$ 10.623	ARRENDAMIENTO DE UN LOCAL DENOMINADO TIENDA ESCOLAR, PARA LA OFERTA DE ALIMENTOS UBICADO AL INTERIOR DEL COLEGIO NAVAL DE LETICIA
			PROMEDIO	$ 15.430	

Como parte del análisis del mercado local, se revisaron los valores de arriendo de locales comerciales en municipios cercanos a la unidad militar, utilizando como fuente de referencia la plataforma **SECOP II** y estudios inmobiliarios del entorno. Se identificó que el valor promedio del **metro cuadrado** para este tipo de locales es de aproximadamente **$15.430 M/CTE**.

Sin embargo, es importante señalar que el canon de arrendamiento no depende únicamente del área física del inmueble. También inciden factores como:

- Ubicación estratégica.
- Accesibilidad y restricciones de ingreso.
- Naturaleza del servicio que se prestará (en este caso, cafeterías internas).
- Flujo de usuarios o clientela potencial.

Consideraciones especiales

En este caso específico, el local a arrendar se encuentra dentro de una base militar, lo que implica:

- Restricciones en el acceso al público.
- Requisitos de seguridad para el ingreso.
- Limitado flujo de personas externas.

Debido a estas condiciones, el **Comité de Bienestar** determinó para el año **2024** un **canon conjunto de arrendamiento mensual de $500.000 M/CTE**, que incluye los **servicios públicos** (energía, agua potable y alcantarillado). Este valor se ajustó a las particularidades del entorno y a la baja capacidad comercial comparada con espacios de libre acceso.

Actualización del canon para 2025

Con base en la normatividad vigente, y en particular lo estipulado en el **Índice de Precios al Consumidor (IPC)** publicado por el **DANE** y referenciado por plataformas como **www.ciencuadras.com**, el valor del IPC para el año 2024 fue del **5,2%**, el cual constituye el **límite máximo de incremento aplicable para el año 2025**.

Aplicando este porcentaje al canon mensual de 2024 ($500.000), se obtiene un ajuste de **$26.000 M/CTE**, resultando en un nuevo canon mensual para el año 2025 de:

$526.000 QUINIENTOS VEINTISÉIS MIL PESOS M/CTE mensuales

El valor total para efectos contractuales se estima en:

$6.312.000 SEIS MILLONES TRESCIENTOS DOCE MIL PESOS M/CTE

Conclusión

Este valor se encuentra debidamente soportado en un análisis de mercado del entorno, las condiciones particulares del inmueble, la normativa vigente relacionada con la actualización por IPC, y las decisiones institucionales tomadas por el Comité de Bienestar.

3.2. VALOR DEL CONTRATO

El valor total del contrato corresponde a Seis Millones trecientos doce mil pesos m/cte. ($6.312.000), de los cuales el arrendatario pagará en calidad de canon de arrendamiento mensual la suma de quinientos veintiséis mil cuatrocientos pesos ($526.000), dentro de

los cinco (05) primeros días posteriores a la firma del acta de inicio y de la misma manera en los once (11) meses siguientes.

Nota: En caso de que el lugar de actividad para la ejecución las actividades se realicen en Leticia, NO aplicara el IVA según el ARTICULO 270. EXCLUSIÓN DEL IMPUESTO SOBRE LAS VENTAS EN EL DEPARTAMENTO DEL AMAZONAS, de acuerdo con lo siguiente:

"ARTÍCULO 270. LEY 223 DE 1995
Exclusión de impuesto sobre las ventas en el Departamento del Amazonas.
Sin perjuicio de lo dispuesto en la Ley 191 de 1995, la exclusión del régimen del impuesto sobre las ventas se aplicará sobre los siguientes hechos:
• *La venta de bienes realizados dentro del territorio del Departamento del Amazonas*
• *La prestación de servicios realizados en el territorio del Departamento del Amazonas"*

3.3. CERTIFICADO DE DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL QUE RESPALDA LA CONTRATACIÓN

CDP No.	N/A
Oficio de autorización de vigencias futuras No.	N/A

4. GARANTÍAS QUE LA ENTIDAD ESTATAL EXIGIRÁ PARA LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO

AMPARO	%	VIGENCIA
Cumplimiento del contrato	30%	Desde la firma electrónica del contrato en SECOP II y hasta la liquidación.
Póliza de responsabilidad civil extracontractual	200 SMLMV	Desde la firma electrónica del contrato en SECOP II y hasta su plazo de ejecución

Justificación:
Según la naturaleza del contrato a celebrar, el comité estructurador determinó que los amparos solicitados son los que cubren a la Entidad de los riesgos previsibles que se

pueden dar en la ejecución del contrato y que le permiten a la misma permanecer indemne y poder garantizar o el cumplimiento del contrato, o las condiciones de garantía técnicas de los bienes establecidos. Lo anterior, teniendo en cuenta que, de conformidad con el artículo 2.2.1.2.3.1.7 del Decreto 1082 de 2015, estos amparos cubren:

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; 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.

Garantía de Responsabilidad Civil Extracontractual

La póliza de responsabilidad extracontractual cubre a la Entidad estatal también de los perjuicios ocasionados por eventuales reclamaciones de terceros derivadas de la responsabilidad extracontractual que surjan de las actuaciones, hechos u omisiones de los subcontratistas autorizados o en su defecto, que acredite que el subcontratista cuenta con un seguro propio con el mismo objeto y que la Entidad Estatal sea el asegurado, razón por la cual se solicitará para el presente proceso contractual.

La póliza deberá tener los siguientes amparos:

1. Cobertura básica de predios, labores y operaciones.
2. Daño emergente y lucro cesante.
3. Perjuicios extrapatrimoniales
4. Responsabilidad surgida por actos de contratistas y subcontratistas
5. Cobertura expresa de amparo patronal
6. Cobertura expresa de vehículos propios y no propios

5. ANEXOS QUE HACEN PARTE INTEGRAL DEL PRESENTE DOCUMENTO

REQUISITOS HABILITANTES JURÍDICOS

Capacidad:

El Ministerio de Defensa – Fuerza Aéreoespacial Colombiana – BACOF, revisará desde el acta de escogencia que el contratista no se encuentre incurso en causales de inhabilidad, incompatibilidad para celebrar o ejecutar el contrato. Para ello, revisará el boletín de responsables fiscales, el certificado de antecedentes disciplinarios, el certificado de antecedentes judiciales.

Adicionalmente, la capacidad jurídica del contratista se verificará de la siguiente forma:

- FOTOCOPIA CEDULA DE CIUDADANIA.

REGISTRO DE DEUDORES ALIMENTARIOS MOROSOS:

El proponente deberá entregar el certificado Registro de Deudores Alimentarios Morosos, para verificación del Comité Evaluador Jurídico.

CERTIFICADO DE MATRICULA MERCANTIL DE PERSONA NATURAL

VERIFICACIÓN DE ANTECEDENTES.

El comité jurídico estructurador verificará desde el acta de escogencia, la siguiente información:

- Responsabilidad fiscal del proponente Las entidades públicas deberán consultar directamente, si los futuros contratistas se encuentran incluidos o no en dicho boletín, para verificar si existe o no inhabilidad para contratar. Con el fin de dar cumplimiento a la Circular No. 005 del 25 de junio de 2008 expedida por la Contraloría General de la República, la entidad realizara la consulta en la página www.contraloriagen.gov.co, la consulta electrónica del Certificado de Responsables fiscales del proponente a evaluar; el cual deberá imprimirse y formara parte de los informes de evaluación.

- Antecedentes Disciplinarios del Representante Legal del Proponente: Con el fin de verificar los antecedentes disciplinarios, penales, contractuales, fiscales y de pérdida de investidura de quienes van a suscribir contratos con entidades oficiales, puesto que de las sanciones disciplinarias también se desprenden inhabilidades, y en cumplimiento a lo establecido en la Ley 1238 de 2008, la entidad, realizará la correspondiente consulta electrónica en la página www.procuraduria.gov.co, documento que será el soporte de que la verificación se realizó.

- Antecedentes Judiciales del Representante Legal del Proponente: Se realizará consultas antecedentes judiciales en la página www.policia.gov.co del representante legal del proponente y/o apoderado, para lo cual dejará constancia de consulta. (Factor de verificación). Art. 94 del Decreto-Ley 019/12 “Antitrámites”.

- EXISTENCIA DE MEDIDAS CORRECTIVAS O MULTAS REGISTRADAS EN EL SISTEMA DEL REGISTRO NACIONAL DE MEDIDAS CORRECTIVAS DE LA POLICIA NACIONAL. De conformidad con lo establecido en el numeral 4 del artículo 183 de la Ley 1801 del 29 de julio de 2016 “Por la cual se expide el Código Nacional de Policía y Convivencia” en materia de contratación Estatal, se verificará la existencia de multas o la imposición de medidas correctivas en el sistema de registro de medidas correctivas de la policía nacional, a través del siguiente link: https://srvpsi.policia.gov.co/PSC/frm_cnp_consulta.aspx"

FORMATOS:

- Formato compromiso de confidencialidad.
- Formato pacto expreso de multas y clausula penal pecuniaria,
- Manifestación sobre Inhabilidades, incompatibilidades o conflicto de intereses.
- Compromiso Antisoborno y Anticorrupción
- Formato Pacto de Integridad Proveedor
- Formato reporte de multas y sanciones
- Formato notificación electrónica

5.1. DATOS DEL FUTURO CONTATISTA

Contratista	Johana Salome Lozada Berna
Representante Legal (cuando se trate de persona jurídica)	Johana Salome Lozada Berna
Dirección/Ciudad	Calle 11B N° 1A-93 Leticia, Amazonas
Teléfono	3123816230
Correo Electrónico	yosalome@gmail.com
Justificación	La Fuerza Aeroespacial Colombiana, a través del Grupo Aéreo del Amazonas (GAAMA), cuenta con dos espacios destinados a la prestación del servicio de cafetería y venta de alimentos: la Cafetería Bar Soldados y la Cafetería Despacho. Desde la inauguración de la unidad, estos espacios han sido administrados por el Escuadrón de Apoyo Logístico, Escuadrilla de los servicios. Viéndose limitada la variedad de productos suministrados para la venta por lo que estos se adquirían con recursos del elemento administrativa mediante vuelos operacionales desde Bogotá y la unidad no cuenta con el personal suficiente para la elaboración de alimentos como fritos, jugos naturales o preparación de fruta. Por lo anterior y en busca de mejorar el bienestar de los funcionarios del GAAMA, se plantea arrendar el espacio a un tercero para que este por sus propios medios tenga la disponibilidad de suplir la necesidad.

5.2. SUPERVISIÓN

Grado y Nombre	T2. HERNANDEZ LEAL JOHN JAIRO
Dependencia a la que pertenece	ESDEB
Teléfono	3118768630
Correo Electrónico	John.hernandezl@fac.mil.co

5.3. ANEXOS

No.	DOCUMENTO	SI	N/A
1	Documentos del oferente - contratista	X	
2	Acta de verificación de documentos oferente seleccionado	X	
3	Certificado del Plan de Adquisiciones		X
4	Certificado de Disponibilidad Presupuestal – SIIF Nación		X
5	Solicitud de cotización	X	
6	Oficio de autorización de vigencias futuras		X
7	Pantallazo consulta SILOG o Certificación Almacenista de la existencia del bien inmueble dentro de los inventarios.		X
8	Matriz de riesgos	X	
9	Documentos	X	

	• Cámara de Comercio / Matrícula Mercantil / Certificado de existencia y representación legal (o documento equivalente para el proponente extranjero) (según aplique) • Fotocopia cedula de ciudanía persona natural o representante legal persona jurídica (o documento equivalente para el proponente extranjero) • Acreditación cumplimiento pago seguridad social y aportes parafiscales (si a ello hubiere lugar) • Certificado de Antecedentes Disciplinarios • Certificado de Antecedentes Fiscales • Certificado de Antecedentes Judiciales • Consulta Sistema Registro Nacional de Medidas Correctivas RNMC • Manifestación sobre Inhabilidades, incompatibilidades o conflicto de intereses. • Formato compromiso de confidencialidad. • Compromiso Antisoborno y Anticorrupción • Formato Pacto de Integridad Proveedor • Formato reporte de multas y sanciones • Formato notificación electrónica • Acreditación de situación militar (sólo aplica para personas naturales nacionales y el contrato a celebrar con el proveedor único o exclusivo sea de prestación de servicios) • Registro Único Tributario (solo aplica para proponentes nacionales) • Cotización - Oferta económica • Aceptación de especificaciones técnicas		

	FUERZA AEROESPACIAL COLOMBIANA	Código:	DE-DEAJU-FR-022
	FORMATO: ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS – PROCESO DE CONTRATACIÓN DIRECTA – CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO BIENES INMUEBLES	Versión N°:	05
		Vigencia:	12-12-2024

FIRMAS:

TC. ANDRES FERNANDO MORENO ANGULO **Delegado Contractual**	TC. JUAN CARLOS QUINTERO MONTAÑA **Gerente del Proyecto**
ST. LEAL LIZCANO CAMILO **Comité Estructurador Técnico**	CO. KATHERINE ANDREA HERNÁNDEZ ARIAS **Comité Estructurador Jurídico**
CO. LIZETH ALEJANDRA CASTRO VIANCHA **Comité Estructurador Económico**	EN BLANCO