**ESTUDIOS PREVIOS PARA EL ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LAS OFICINAS DE LA ASOCIACIÓN AEROPUERTO DEL CAFÉ EN EL MUNICIPIO DE MANIZALES - CALDAS".**

**FECHA: ENERO DE 2026**

Conforme a lo establecido en los numerales 7 y 12 del artículo 25 de la Ley 80 de 1993, el artículo 2.2.1.1.2.1.1. del Decreto 1082 de 2015, así como el Manual de Contratación de la Asociación Aeropuerto del Café, el presente estudio previo tiene como objeto describir la necesidad y/o los elementos básicos de la contratación a realizar de acuerdo con los siguientes puntos:

## 1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD QUE SE PRETENDE SATISFACER:

Es obligación de la administración pública adelantar todos sus procesos contractuales con observancia de los principios de transparencia, economía, responsabilidad, celeridad, eficacia, imparcialidad, publicidad, moralidad e igualdad, toda vez que la función pública se encuentra al servicio de los intereses generales, con el objetivo de cumplir con los fines del Estado.

La Coordinación Administrativa y Financiera tiene dentro de sus funciones garantizar que en el desarrollo de las actividades propias de la entidad se cuenten con los bienes muebles e inmuebles en cada vigencia, ya sea con los propios o si es necesaria la adquisición o arrendamiento.

La Asociación Aeropuerto del Café en la actualidad ha contado con una oficina a título de arrendamiento ubicada en el Piso II de la Torre B del Centro Administrativo Municipal, ubicado en la Carrera 22 No. 18-09 de la ciudad de Manizales, incluyendo 02 parqueaderos en la misma Torre en el municipio de Manizales - Caldas, donde se desarrollan actividades por parte de todas las dependencias que conformar la entidad, tales como: Gerencia, Dirección Jurídica, Área Técnica, Coordinación Administrativa y Financiera, Control interno, entre otras áreas.

Teniendo en cuenta que Aerocafé no cuenta con un bien inmueble de propiedad, requiere la contratación a titulo de arrendamiento de un espacio amplio y adecuado para el buen funcionamiento y desarrollo de las actividades de la entidad, específicamente, en la ciudad de Manizales donde se concentran todas las acciones administrativas.

Este espacio físico servirá además para realizar las diferentes reuniones de socialización, comités técnicos, administrativos, gerenciales y así mismo atender funcionarios y contratistas de entidades externas con relación al proyecto y de los entes de control, veedurías ciudadanas y todas las demás que requiera la Asociación en el Municipio de Manizales, tal como ha ocurrido en años anteriores.

El bien inmueble que pretende tomar en arrendamiento Aerocafé debe cumplir con los estándares mínimos, contar con espacios para oficinas, instalaciones eléctricas, servicios públicos y acceso a baño y cocinetas y, mínimo dos (2) parqueaderos en la misma edificación. De igual manera debe contar con un área para la ubicación de la sala de juntas o de reuniones.

Por lo tanto, se manifiesta la necesidad de un espacio que esté físicamente adaptado para este tipo de actividades que requieren inclusive atención al público, y en aras de garantizar su funcionamiento, aplicando los principios de transparencia, economía, responsabilidad y de conformidad con los postulados que rigen la función administrativa, como quiera que las entidades públicas buscan el cumplimiento de los fines estatales, la continua y eficiente prestación de los servicios públicos y la efectividad de los derechos e intereses de los administrados que colaboran con ellas en la consecución de dichos fines y de los contenidos en la Ley 80 de 1993 y sus decretos reglamentarios.

Por lo anteriormente expuesto y ante las condiciones físicas favorables del bien inmueble que ocupa la Asociación en la actualidad, se considera conveniente tomar en arrendamiento el inmueble ubicado en el Piso II de la Torre B del Centro Administrativo Municipal, ubicado en la Carrera 22 No. 18-09 de la ciudad de Manizales, incluyendo dos parqueaderos en la misma Torre, para continuar con el normal desarrollo de las actividades propias de la Asociación, la seguridad y el bienestar de los trabajadores, visitantes y de la comunidad en general que asiste a las instalaciones de la Asociación Aeropuerto del Café en el municipio de Manizales.

Que el inmueble cumple con las condiciones de habitabilidad para el uso en el sentido de lo antes expuesto, cuenta con acceso a los servicios públicos y tiene los espacios necesarios y adecuados para el buen funcionamiento.

Que la entidad para el presente proceso cuenta con los recursos con cargo a presupuesto de funcionamiento para tomar en arredramiento el bien inmueble para la vigencia 2026, así mismo, se deja constancia que el proceso contractual se encuentra inscrito en el plan anual de adquisiciones de la entidad.

## 2. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR IDENTIFICADO EN EL CLASIFICADOR DE BIENES Y SERVICIOS.

"ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LAS OFICINAS DE LA ASOCIACIÓN AEROPUERTO DEL CAFÉ EN EL MUNICIPIO DE MANIZALES - CALDAS".

### 2.1. Descripción del objeto a contratar identificado con el cuarto nivel del clasificador de bienes y servicios:

*En atención a la Clasificación de Bienes y Servicios de las Naciones Unidas dispuesto por Colombia Compra Eficiente, los códigos de los bienes requeridos para atender el objeto contractual de esta convocatoria son:*

| ÍTEM | CÓDIGO UNSPSC | DESCRIPCIÓN |
|---|---|---|
| 1 | 80131500 | Alquiler y arrendamiento de propiedades y edificaciones |

## 3. CONDICIONES CONTRACTUALES

### 3.1. Obligaciones de la Asociación Aeropuerto del Café

a. Pagar el canon de arrendamiento en los términos señalados.
b. No subarrendar, ni ceder el uso y disfrute del inmueble objeto del contrato o variar total o parcialmente su destinación sin mediar previo consentimiento escrito del Arrendador.
c. Permitir que el arrendador visite el inmueble a fin de vigilar el cuidado y mantenimiento de este.
d. Cancelar los servicios públicos que sean de su obligación.
e. Mantener en buen estado los bienes objeto del presente contrato.
f. Entregar al **ARRENDADOR** los inmuebles dados al momento de la finalización del contrato.
g. Usar el inmueble únicamente para los fines señalados en el contrato.

### 3.2. Obligaciones del Arrendador

- Facturar mensualmente el valor causado por el canon de arrendamiento acorde con la suma acordada.
- Entregar a la Asociación el inmueble objeto del presente contrato y suscribir acta de entrega si es del caso.
- Permitir el uso, goce y disfrute del inmueble dado en arrendamiento.
- El espacio que se entregue en calidad de arrendamiento será de uso exclusivo de AEROCAFÉ.

- Librar a la Asociación de toda perturbación o molestia que impida la pacifica tenencia del inmueble dado en arrendamiento.
- Entregar el inmueble libre de deudas por concepto de servicios públicos y demás.
- El arrendador tendrá a su cargo las reparaciones necesarias del inmueble de conformidad con lo establecido en el artículo 1985 del Código Civil y sus normas complementarias.
- Pagar el 100% del valor de la factura de agua, energía y vigilancia de manera mensual.
- Las propias e inherentes a los contratos de arrendamiento previstas tanto en la legislación civil como comercial.

## 4. PLAZO DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO

El término de duración del presente contrato correrá desde la fecha de suscripción de este y hasta el 31 de diciembre del año 2026, ello sin perjuicio de las causales de terminación anticipada señaladas en el presente contrato.

## 5. LA MODALIDAD DE SELECCIÓN DEL CONTRATISTA, SU JUSTIFICACIÓN Y FUNDAMENTOS JURÍDICOS:

Con base en el artículo 2°, numeral 4°, literal i), de la Ley 1150 de 2007 y el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, el presente contrato se podrá efectuar a través de la modalidad de contratación directa por tratarse de un contrato de arrendamiento.

Que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.2.1.2.1.4.11. del decreto 1082 de 2015, "Por el cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Administrativo de Planeación Nacional", en el caso de los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, *"las Entidades Estatales pueden arrendar o alquilar 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".*

En relación con el contrato de arrendamiento, la entidad podrá contratar tomando como única consideración las condiciones del mercado, sin que se requiera obtener previamente varias ofertas.

## 6. ANALISÍS DEL SECTOR:

Para establecer el valor del contrato se tuvieron en cuenta la propuesta del dueño del inmueble, el área y ubicación de las instalaciones, los requerimientos de la Asociación Aeropuerto del Café. Igualmente, se tuvo en cuenta el último contrato suscrito por la Asociación, así:

| N° CONTRATO | AÑO | PLAZO | VALOR CONTRATO | VALOR MENSUAL |
|---|---|---|---|---|
| 001-2025 | 2025 | 12 MESES | $ 81.369.144 | $ 6.780.762 |

*ARTÍCULO 20. REAJUSTE DEL CANON DE ARRENDAMIENTO. Cada doce (12) meses de ejecución del contrato bajo un mismo precio, el arrendador podrá incrementar el canon hasta en una proporción que no sea superior al ciento por ciento (100%) del incremento que haya tenido el índice de precios al consumidor en el año calendario inmediatamente anterior a aquél en que deba efectuarse el reajuste del canon, siempre y cuando el nuevo canon no exceda lo previsto en el artículo 18 de la presente ley.*

Dicho esto, el canon del arrendamiento para la vigencia 2026 se deberá ajustar al incremento real que arroje el IPC una vez sea publicado por el DANE.

El anterior análisis se efectúa de acuerdo con el análisis del sector económico, que debe hacerse conforme a lo establecido en el artículo 2.2.1.1.1.6.1., del Decreto 1082 de 2015.

## 7. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO, JUSTIFICACIÓN DEL MISMO Y FORMA DE PAGO:

El valor del contrato se estima en la suma de **OCHENTA Y SEIS MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y UN MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y SEIS PESOS ($86.251.296) COP INCLUIDO EL IVA, INCLUIDA LA ADMINISTRACIÓN, PAGADORES DE FORMA MENSUAL POR UN CANON DE ARRENDAMIENTO DE SIETE MILLONES CIENTO OCHENTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS OCHO PESOS COP $7.187.608.**

El valor estimado del contrato se calculó con base en el canon de la vigencia anterior con un incremento del 6%. Sin embargo, como se dijo anteriormente el valor se reajustará (al alza o a la baja) con base en el índice de precios al consumidor IPC del año inmediatamente anterior (2025) una vez el DANE publique oficialmente el dato.

Adicionalmente la Asociación Aeropuerto del Café, asumirá el pago de los servicios públicos de teléfono, internet, aseo y de los demás que sean imputables legalmente a la Asociación por el uso del bien inmueble.

La Asociación Aeropuerto del Café pagará al arrendatario durante el año 2026 y dentro de los cinco (5) primeros días del mes, el valor del arriendo mensual del año 2025 ajustado con el Índice de Precios del Consumidor IPC que para el efecto publique el DANE, este valor se aproximará al múltiplo de mil más cercano si es del caso.

## 8. CERTIFICADO DE DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL QUE RESPALDA LA CONTRATACIÓN.

Para la suscripción del contrato, se cuenta con el siguiente Certificado de Disponibilidad Presupuestal:

| RUBRO | DESCRIPCION | CDP | VALOR | DEPENDENCIA |
|---|---|---|---|---|
| 2.1.2.02.02.007 | ARRENDAMIENTOS | 7 | $86.251.296 | COORDINACION ADMINISTRATIVA Y FINANCIERA |

## 9. LOS CRITERIOS PARA SELECCIONAR LA OFERTA MÁS FAVORABLE.

Para la selección del contratista la entidad ha tenido en cuenta que se trata de un inmueble ubicado en la ciudad de Manizales, el cual ha venido siendo alquilado por LA ASOCIACIÓN en años anteriores por cuanto ostenta unas características óptimas de funcionamiento.

## 10. LAS GARANTIAS QUE LA ENTIDAD ESTATAL CONTEMPLA EXIGIR EN EL PROCESO DE CONTRATACIÓN.

Para las Entidades Estatales que aplican la Ley 80 de 1993, en las modalidades de selección de contratación directa y mínima cuantía no es obligatorio exigir la constitución de garantías. Adicionalmente, LA ASOCIACIÓN considera que no es necesario establecer mecanismos de cobertura de riesgos teniendo en cuenta que no se ha presentado ninguna vicisitud con el contratista, además, de la baja complejidad que comporta el objeto contractual y las condiciones del contratista.

## 11. ANÁLISIS DEL RIESGO Y FORMA DE MITIGARLO

Partiendo de la naturaleza del contrato de arrendamiento, el principal riesgo lo constituye el deterioro del bien inmueble, que a la luz del código civil lo debe asumir el propietario del inmueble.

| No. | Clase | Fuente | Etapa | Tipo | Descripción (Que puede pasar y como puede Ocurrir) | Consecuencia de la Ocurrencia del evento | Probabilidad | Impacto | Calificación Total | Prioridad | ¿A quién se le asigna? | Tratamiento/ Controles a ser implementados | Impacto después del Tratamiento | | | | ¿Afecta la ejecución del Contrato? | Persona responsable por implementar el tratamiento | Fecha estimada en que se inicia el tratamiento | Fecha estimada en que se completa el tratamiento | Monitoreo y revisión | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | | | | | | | Probabilidad | Impacto | Calificación | Calificación Total | | | | | ¿Cómo se realiza el monitoreo? | Periodicidad ¿Cuándo? |
| 1 | GENERAL | INTERNO | PLANEACION | OPERACIONAL | Daños en el inmueble que se toma en arrendamiento por falta de mantenimiento o por causas ajenas a su uso | Perdida de operatividad o de uso en el inmueble | 3 Posible | 4 Mayor | 7 | Riesgo Alto | Contratista | Informar al contratista de manera inmediata si hay riesgo de daño o cuando se presente alguno para su atención inmediata | 1 Raro | 1 Insignificante | Riesgo Bajo | 2 Bajo | NO | Supervisor | Desde el acta de inicio | Terminación del contrato | Directamente en el inmueble | Permanente |
| 2 | GENERAL | INTERNO | PLANEACION | OPERACIONAL | Que el arrendador solicite terminar el contrato antes de tiempo | No prestación del servicio en el lugar de ejecución y riesgo de los elementos guardados | 3 Posible | 5 Catastrófico | 8 | Riesgo Externo | Entidad y contratista | Hacer cumplimiento de las obligaciones del contratista de conformidad con el tipo de contrato a suscribir | 1 Raro | 1 Insignificante | Riesgo Bajo | 2 Bajo | NO | Supervisor – área jurídica | Desde el inicio del contrato | Hasta la terminación del contrato | Contacto con el arrendador | Permanente |

## 12. INDICACIÓN SI LA CONTRATACIÓN ESTÁ COBIJADA POR UN ACUERDO COMERCIAL

Las Entidades Estatales que adelantan sus Procesos de Contratación con las Leyes 80 de 1993 y 1150 de 2007, no deben hacer este análisis en las modalidades de selección de contratación directa, mínima cuantía o para la enajenación de bienes del Estado. Ello según lo dispuesto por el Manual para el Manejo de Acuerdos Comerciales en Procesos de Contratación M-MACPC-14, expedido por Colombia Compra Eficiente.

## 13. SUPERVISOR:

La supervisión del contrato estará a cargo del Coordinador Administrativo y Financiero, quien haga sus veces o quien designe el ordenador del gasto; el cual ejercerá las obligaciones y responsabilidades de acuerdo con lo establecido en el manual de contratación de la entidad.

## 14. ESTAMPILLAS

De conformidad a las excepciones consagradas en la ordenanza 842 del 21 de diciembre de 2018, modificatoria del artículo 179 de la Ordenanza 816 de 2017, *"Estatuto de Rentas del Departamento de Caldas"*, no hay lugar al cobro de las estampillas.

**CESAR AUGUSTO FLÓREZ OSORIO**
Coordinador Administrativo y Financiero

***Revisó:*** *César Augusto Flórez Osorio – Coordinador Administrativo y Financiero*
*Juan José Gómez Pérez – Director Jurídico*
***Aprobó:*** *Jorge Alberto Mejía Jiménez -Gerente*