Fecha:	ENERO 2026
De:	AREA ADMINISTRATIVA Y FINANCIERA
Para:	GERENCIA

De conformidad con lo previsto en la Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007, Decreto N° 1082 de 2015 en el artículo 2.2.1.1.2.1.1, y demás normas reglamentarias, toda obligación contractual en la que haga parte una entidad estatal debe estar precedida de un estudio donde se materialice la necesidad, conveniencia y oportunidad de la contratación y las apropiaciones presupuestales correspondientes y conforme con el Manual de Contratación adoptado por la entidad mediante Resolución No. 223 del 30 de diciembre de 2022, es responsabilidad del director de cada dependencia la elaboración de estudios previos y la dirección e impulso de los procesos contractuales que se generan en su área; en virtud de lo cual la Dirección técnica ( ) Oficina Administrativa y Financiera (**x**) Oficina de Asesoría Jurídica ( ), elaboró el presente estudio.

1. LA DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD QUE LA ENTIDAD ESTATAL PRETENDE SATISFACER CON EL PROCESO DE CONTRATACIÓN, SU JUSTIFICACION E INCLUSION EN PAA

El Decreto 1082 de 2015, artículo 2.2.1.2.1.4.11 dispone que las Entidades Estatales pueden arrendar o alquilar bienes inmuebles siguiendo las reglas allí establecidas, que refieren a los eventos en que las Entidades Estatales actúan como arrendatarias.

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

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

El Aeropuerto Internacional Matecaña es propietario de lote de terreno, ubicado en la calle 64 con carrera 11 bis, en todo el acceso al Aeropuerto, cuya vocación o uso lo hace bien fiscal, respecto de lo cual el Consejo de Estado en sentencia con radicado 25000-23-26-000-1995- 1371-01(16245), señaló:

"(…) A pesar de la existencia de alguna similitud entre los bienes de uso público y los fiscales o patrimoniales, como, por ejemplo, su afectación al desarrollo de los principios y fines del Estado, se destacan dos características que los diferencian: la forma como se ejerce el dominio y la utilización por parte de la comunidad. Con relación al dominio, en los bienes de uso público el Estado protege, vigila y reglamenta su uso y no pueden constituirse sobre ellos actos jurídicos que impliquen la limitación a su uso y disfrute por parte de los ciudadanos, como su venta o arrendamiento.

Por el contrario, con los bienes patrimoniales o fiscales, el Estado tiene una propiedad similar a la que ostentan los particulares, es decir, cuenta con todas las características de un derecho real: su titular puede usar la cosa, percibir sus frutos y disponer de la misma. Respecto a la utilización o al uso por parte de la comunidad, los bienes de uso público cuentan con una destinación común, su finalidad principal es que los ciudadanos puedan usarlos, en tanto los bienes conserven esa calidad. La utilización de los bienes fiscales es generalmente excluyente y no involucra a la comunidad. En ellos, el Estado procura el desarrollo de sus funciones y la prestación de los servicios públicos (oficinas públicas, instalaciones militares, juzgados, cárceles, etc.). A pesar de ser reservados o excluyentes, en ocasiones su finalidad puede significar a que la comunidad los utilice, sin que ello implique una mutación en su naturaleza de bien fiscal (…)".

1. LA DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD QUE LA ENTIDAD ESTATAL PRETENDE SATISFACER CON EL PROCESO DE CONTRATACIÓN, SU JUSTIFICACION E INCLUSION EN PAA

El contrato se sujetará al régimen de contratación del AEROPUERTO que es el establecido en la Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007, Ley 1474 de 2011, Decreto ley 019 de 2012, y Decreto 1082 de 2015, que regulan la gestión administrativa pública y el procedimiento contractual, así como las normas comerciales y civiles que sean aplicables al contratista en desarrollo del objeto del contrato.

Por otra parte, el artículo 40 de la Constitución Política, en cuanto consagra los derechos de "constituir partidos, movimientos y agrupaciones políticas sin limitación alguna; formar parte de ellos libremente y difundir sus ideas y programas", y el correlativo deber del Estado de garantizarlos; y el parágrafo del artículo 38 de la ley 996 del 2005, en su numeral 2 que prohíbe a los servidores públicos difundir propaganda electoral a favor o en contra de cualquier partido, agrupación o movimiento político, a través de publicaciones, estaciones oficiales de televisión y de radio o imprenta pública, a excepción de lo autorizado en la presente ley y, que prohíbe autorizar el uso de bienes públicos muebles e inmuebles para actividades proselitistas, facilitar el alojamiento y el transporte de electores de candidatos a elección popular y también cuando participen los voceros de los candidatos; por lo que el Lote de terreno que se encuentra ubicado en la calle 64 con carrera 11 bis, en todo el acceso al Aeropuerto, de la cual dispondrá el Aeropuerto Internacional Matecaña, para hacer uso del bien y disponer del mismo, será el de las imágenes que muestran a continuación:

El ARRENDATARIO tendrá a su cargo las reparaciones necesarias del inmueble de conformidad con lo establecido en el Artículo 1985 del Código Civil. Dadas las características del contrato, la Entidad Estatal contratante queda obligada a abstenerse de ordenar o de hacer mejoras directas o modificaciones a los inmuebles, distintas de las locativas, sin autorización del AIM.

Entrega del inmueble: La entrega del inmueble por parte del ARRENDATARIO a la terminación del presente contrato, en caso de no realizarse un nuevo contrato, se hará mediante acta suscrita por las partes, en la que se deje constancia del inventario y estado del bien entregado.

Descripción de la solución a la necesidad	Para la solución a la necesidad anteriormente planteada es la celebración de un contrato de arrendamiento con el propietario de estructura metálica para instalación de vallas, la que se encuentra en el lote propiedad de la entidad.
Justificación del Contrato y del plazo	Esta contratación es necesaria por cuanto: En este caso, el Aeropuerto Internacional Matecaña es propietario de lote de terreno, ubicado en la calle 64 con carrera 11 bis, en todo el acceso al Aeropuerto, respecto del cual, arrienda parte de él para la ubicación de estructura metálica e instalación valla publicitaria. Para verificar el mercado inmobiliario, la entidad contrató avalúos comerciales en el 2025 a los que ajustó los contratos de arrendamiento que celebra y sobre los cuales año a año incrementa el IPC, lo que además complementa con consulta de arrendamiento en sitios del sector.

1. LA DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD QUE LA ENTIDAD ESTATAL PRETENDE SATISFACER CON EL PROCESO DE CONTRATACIÓN, SU JUSTIFICACION E INCLUSION EN PAA	
La PAA	N/A

2. EL OBJETO A CONTRATAR, CON SUS ESPECIFICACIONES, LAS AUTORIZACIONES, PERMISOS Y LICENCIAS REQUERIDOS PARA SU EJECUCIÓN, Y CUANDO EL CONTRATO INCLUYE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN, LOS DOCUMENTOS TÉCNICOS PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO		
Objeto		**ENTREGAR A TÍTULO DE ARRENDAMIENTO, UN LOTE DE TERRENO PROPIEDAD DEL AEROPUERTO INTERNACIONAL MATECAÑA, UBICADO EN LA CALLE 64 CON CARRERA 11 BIS EN TODO EL ACCESO AL AEROPUERTO.**
Alcance		El contrato a suscribir implica las siguientes obligaciones generales para cada parte: **POR PARTE DEL ARRENDATARIO: 1.** Cumplir con el objeto contractual y los compromisos que se deriven del mismo. **2.** Pagar el canon de arrendamiento en la forma establecida. **3.** Conservar y mantener en perfecto estado el inmueble, siendo responsable del deterioro o daño que no provenga del uso legítimo que se le dé al mismo. **4.** Pagar los impuestos que se deriven de la actividad que desarrolla en el inmueble. **5.** Las demás obligaciones que se deriven con ocasión de la ejecución del contrato y que se aplique a los contratos de esta naturaleza de conformidad con las normas vigentes. **POR PARTE DEL ARRENDADOR: 1.** Salir en saneamiento de cualquier circunstancia relativa al arrendamiento u ocupación de terceros en el inmueble dado en arrendamiento. **2.** Entregar al ARRENDATARIO el inmueble dado en arrendamiento en buen estado de servicio, seguridad y sanidad. **3.** Coadyuvar los requerimientos que, en materia de mantenimiento y seguridad, pueda hacer el ARRENDATARIO frente a posibles afectaciones que impidan el uso.
	Diseños Completos	
	Planos	
	Estudios topográficos	
	Estudios de consultoría a nivel de detalle	
	Licencias ambientales y/o de construcción	
	Autorizaciones requeridas por Autoridad Competente	
	Ficha técnica de bien requerido	
X	**UNSPSC**	
	Otros. Cuáles?:	

Análisis del Sector Económico y de los Oferentes por Parte de las Entidades Estatales
(Art. 25, Numeral 12 Ley 80/93 Principio de Economía. Modificado por Art. 87 Ley 1474/2011)

La Entidad Estatal debe hacer durante la etapa de planeación el análisis necesario para conocer el **sector** relativo al objeto del Proceso de Contratación desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica, y de análisis de riesgo.

En cumplimiento de lo previsto en el en el artículo 2.2.1.1.1.6.1del Decreto 1082 de 2015 que dispone que las entidades estatales en la etapa de planeación deben realizar un análisis para conocer el sector relativo al objeto que se pretende contratar. Porcentaje de Incremento Canon de Arrendamiento comercial.

- **PORCENTAJE DE INCREMENTO CANON DE ARRENDAMIENTO COMERCIAL**

En Colombia no existe a la fecha, norma legal que regule el porcentaje en que se debe incrementar el canon de arrendamiento de locales comerciales. Esa limitación o regulación aplica únicamente para el arrendamiento de vivienda urbana contenida en la ley 820 de 2003. Ahora en el presente caso, si bien el arrendamiento recae sobre parte de lote de terreno por lo que no es local comercial, lo cierto es que la explotación comercial que se genera a partir del arrendatario hace viable que se considere esta opción.

2. EL OBJETO A CONTRATAR, CON SUS ESPECIFICACIONES, LAS AUTORIZACIONES, PERMISOS Y LICENCIAS REQUERIDOS PARA SU EJECUCIÓN, Y CUANDO EL CONTRATO INCLUYE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN, LOS DOCUMENTOS TÉCNICOS PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO

De otro lado, conforme lo viene reiterando el Consejo de Estado, los contratos de arrendamiento estatal no pueden regirse por las disposiciones del Derecho Civil y Comercial que consagran la prórroga automática y la renovación tácita, según el lineamiento de este alto tribunal, al vencimiento de un contrato debe suscribirse uno nuevo.

En cuanto, la regulación del incremento del arrendamiento debe hacerse por vía contractual, lo que implica que depende de la voluntad de las partes.

De ahí que el Aeropuerto habida cuenta de la necesidad que requiere satisfacer determinó el perfil requerido y así como evalúo las condiciones de los Procesos de Contratación que ha adelantado en el pasado para contratar ese tipo de servicios, teniendo en cuenta plazos, valor y forma de pago, resultado de lo cual, se presenta el análisis realizado:

Se tiene que el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015 dispone la regla que debe regir para esta clase de contratación:

"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".

Teniendo que el Aeropuerto suscribió contrato de arrendamiento respecto de área de terreno ubicado en el mismo sector y de condiciones similares a las del remanente de lote que será objeto de arrendamiento, las condiciones del negocio serán similares, en tanto responden a consulta del mercado.

Para verificar el mercado inmobiliario, la entidad contrató avalúos comerciales en el 2025 a los que ajustó los contratos de arrendamiento que celebra y sobre los cuales año a año incrementa el IPC, lo que además complementa con consulta de arrendamiento en sitios del sector.

CONTRATACIONES RECIENTES DE LA ENTIDAD

Se trata de una contratación que se realiza año a año y en tanto se viene cumpliendo con el fin establecido por la entidad, las condiciones se mantendrán, por lo que al arrendatario se le exigirá estar autorizado para la actividad comercial que desarrolla en el inmueble objeto de arrendamiento:

CONTRATO	OBJETO	PLAZO	VALOR
2021-003A	EL AEROPUERTO entrega al ARRENDATARIO a título de arrendamiento y este así lo recibe, el siguiente bien: Lote de terreno, ubicado en la Avenida las Américas Cll 22 de esta ciudadpara la instalación de valla publicitaria de un metro cuadrado, propiedad del Aeropuerto Internacional Matecaña.	A PARTIR DE LA FECHA DE SUSCRIPCIÓN DEL ACTA DE INICIO, EN TODO CASO SIN EXCEDER EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021	$10.184.904
2022-031	EL AEROPUERTO entrega al ARRENDATARIO a título de arrendamiento y este así lo recibe, el siguiente bien: Entregar a título de arrendamiento, un lote de terreno propiedad del Aeropuerto Internacional Matecaña, ubicado en la avenida las américas cll 22 de esta ciudad.	El término de este contrato se pacta a partir del 01 de enero de 2022 yhasta diciembre 31 de 2022	$10.757.296

2. EL OBJETO A CONTRATAR, CON SUS ESPECIFICACIONES, LAS AUTORIZACIONES, PERMISOS Y LICENCIAS REQUERIDOS PARA SU EJECUCIÓN, Y CUANDO EL CONTRATO INCLUYE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN, LOS DOCUMENTOS TÉCNICOS PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO

2023-023	ENTREGAR A TÍTULO DE ARRENDAMIENTO, UN LOTE DE TERRENO PROPIEDAD DEL AEROPUERTO INTERNACIONAL MATECAÑA, UBICADO EN LA AVENIDA LAS AMERICAS CII 22 DE ESTA CIUDAD.	DOCE (12) MESES	$12.168.653
2024-032	ENTREGAR A TÍTULO DE ARRENDAMIENTO, UN LOTE DE TERRENO PROPIEDAD DEL AEROPUERTO INTERNACIONAL MATECAÑA, UBICADO EN LA AVENIDA LAS AMERICAS CII 22 DE ESTA CIUDAD.	DOCE (12) MESES	$ 13.297.904
2025-036	ENTREGAR A TÍTULO DE ARRENDAMIENTO, UN LOTE DE TERRENO PROPIEDAD DEL AEROPUERTO INTERNACIONAL MATECAÑA, UBICADO EN LA CALLE 64 CON CARRERA 11 BIS EN TODO EL ACCESO AL AEROPUERTO.	DOCE (12) MESES	$15.600.000

UNSPSC
(Codificar bienes y servicios utilizando el Sistema de Codificación Estándar de Productos y Servicios de Naciones Unidas)

Lugar de ejecución y/o entrega	AEROPUERTO INTERNACIONAL MATECAÑA
Plazo	**DOCE (12) MESES**
Forma de pago	El contrato que se suscriba será cancelado así: [ ] Fiducia o patrimonio autónomo irreversible [ ] Anticipo en cuenta bancaria separada, no conjunta, a nombre del contrato suscrito [ ] Pago único contra entrega [x] Pagos parciales según ejecución [ ] Pago anticipado del ___ y saldo mediante pago único o pagos parciales Todo pago que autorice la Interventoría y/o Supervisión designada por el Aeropuerto, debe darse previo cumplimiento de las obligaciones derivadas del objeto del contrato, de la copia de los recibos de pago al Sistema General de Seguridad Social Integral y Parafiscales y su aceptación a entera satisfacción por parte de la Interventoría y/o Supervisión. Para el pago de la última mensualidad, además de lo anterior, se acompañará el acta de recibo final, suscrita por el Contratista y el Supervisor del contrato. En todo caso se garantizará el Debido Proceso en los términos del Artículo 86 de la Ley 1474 de 2011 y en concordancia con el Artículo 17 de la Ley 1150 de 2007.

[ ] **Criterios para Determinar Requisitos Habilitante**	[X] **Criterios para Determinar la Idoneidad del Contratista**
Formación y Experiencia	Debe tratarse de persona o propietario de estructura metálica para instalación de vallas para la actividad de instalación de publicidad y/o para el comercio al por menor de lonas para vallas, la cual se evidenciará en el certificado mercantil y/o en el certificado de cámara y comercio.
Capacidad Jurídica	Certificado de existencia y representación legal y fotocopia de la cédula de ciudadanía

	del representante legal.
Capacidad Financiera	RUT
Capacidad de Organización	N/A

Identificación del Contrato a Celebrar			
X	Arrendamiento		Obra
	Comodato		Prestación de servicios
	Compraventa		Seguro
	Consultoría		Suministro
	Interadministrativo		Transporte
	Intermediación de seguros		Otros
Especificar Otro	--		
Observaciones	--		

Responsable Técnico	**Nombre**	**NATALIA ANDREA LOAIZA LOAIZA**	**Firma**
	Cargo	Jefe de Oficina Administrativa y Financiera	

Área Responsable de los Documentos Previos	**Nombre**	**NATALIA ANDREA LOAIZA LOAIZA**	**Firma**
	Cargo	Jefe de Oficina Administrativa y Financiera	

3. LA MODALIDAD DE SELECCIÓN DEL CONTRATISTA Y SU JUSTIFICACIÓN, INCLUYENDO LOS FUNDAMENTOS JURIDICOS

(Disposiciones Especiales, Título I Modalidades de Selección, Capítulo I y Siguientes. Decreto N° 1082 de 2015)

	LICITACIÓN PÚBLICA		**SELECCIÓN ABREVIADA**		**CONCURSO MÉRITOS**	**X**	**CONTRATACION DIRECTA**		**MINIMA CUANTIA** Manual Colombia Compra Eficiente

3. LA MODALIDAD DE SELECCIÓN DEL CONTRATISTA Y SU JUSTIFICACIÓN, INCLUYENDO LOS FUNDAMENTOS JURIDICOS

(Disposiciones Especiales, Título I Modalidades de Selección, Capítulo I y Siguientes. Decreto N° 1082 de 2015)

Mayor a 280 SMMLV ☐ Licitación Ordinaria ☐ Subasta Inversa ☐ Electrónica ☐ Presencial	☐ Bienes y Servicios de Características Técnicas Uniformes y de Común Utilización ☐ Subasta Inversa ☐ Electrónica ☐ Presencial ☐ Compra por Catalogo Derivado de la Celebración de Acuerdo Marco de Precios ☐ Bolsas de Productos ☐ Menor Cuantía (entre 28 y 280 SMMLV) ☐ Prestación de Servicios de Salud ☐ Declaratoria de Desierta en una Licitación ☐ Origen o Destinación Agropecuaria ☐ Protección de Derechos Humanos ☐ Bienes y Servicios Defensa y Seguridad Nacional	☐ Concurso Abierto ☐ Precalificación	☐ Urgencia Manifiesta ☐ Contratación de Empréstitos ☐ Convenios o Contratos Interadministrativos ☐ Actividades Científicas y Tecnológicas ☐ Inexistencia de Pluralidad de Oferentes (Decreto N° 1082 de 2015 en) ☐ Prestación servicios Profesionales ☐ Profesional ☐ Tecnólogo ☐ Técnico Prof. ☐ Apoyo a la gestión ☐ Asistenciales ☐ Operativos ☐ Logísticos ☐ Trabajos Artísticos ☐ Adquisición de Bienes Inmuebles ☒ Arrendamiento de Bienes Inmuebles	☐ Bienes ☐ Servicios ☐ Obras ☐ Consultoría ☐ Adquisiciones en Grandes Superficies 10% de la menor cuantía

Justificación	Según lo establecido en el Decreto 1082 de 2015, artículo 2.2.1.2.1.4.11, las Entidades Estatales pueden arrendar o alquilar bienes inmuebles, mediante la modalidad de contratación directa.

4. EL VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO Y LA JUSTIFICACIÓN DEL MISMO

Conforme a lo señalado en el Avalúo 0044 de diciembre 13 de 2025, el canon se fijó, teniendo en cuenta la necesidad que requiere satisfacer y, con el fin de ajustar los contratos de arrendamiento que celebra la Entidad, teniendo en cuenta que, al tratarse de un bien que no se requiere para la operación o funcionamiento de la entidad, que se requiere para explotar comercialmente con la empresa y/o persona natural que presente propuesta manifestando interés en el bien inmueble con las mejores condiciones en términos de valor del canon, plazo y condiciones patrimoniales y, que tenga la facultad para colocar una estructura metálica, para valla o pantalla, dentro del lote; una vez se determinó el perfil requerido de arrendamiento en sitios del sector y, con la evaluación de las condiciones de los Procesos de

4. EL VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO Y LA JUSTIFICACIÓN DEL MISMO

Contratación que ha adelantado en el pasado para contratar ese tipo de servicios, teniendo en cuenta plazos, valor y forma de pago; el análisis arrojó el siguiente resultado y quedó de la siguiente manera: el **ARRENDATARIO** pagará **UN MILLÓN QUINIENTOS MIL PESOS ($ 1.500.000) M/CTE INCLUIDO IVA**, por el valor canon mensual durante el año 2026, para un valor total de **DIECIOCHO MILLONES DE PESOS ($18.000.000) M/CTE INCLUIDO IVA.**

Forma de pago:

EL ARRENDATARIO pagará al AEROPUERTO en la ciudad de Pereira, por mensualidades anticipadas, dentro de los diez (10) primeros días hábiles de cada mes, durante todo el tiempo que tenga el inmueble a su disposición y mientras no haga entrega material del mismo al AEROPUERTO.

Precios Unitarios

Incluir forma en que se calcularon y soportar sus cálculos de presupuesto en la estimación de aquellos.

SI		
NO (Justifique)	X	**NA**

Presupuesto Oficial	**Valor en letras**	N/A					
	Valor en números	N/A					
Rubro Presupuestal	**Código**	N/A					
	Nombre	N/A					
Programación de Pagos Según SIIF	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	
	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre	

5. LOS CRITERIOS PARA SELECCIONAR LA OFERTA MAS FAVORABLE

Indicarlos según Decreto N° 1082 de 2015 y modalidad a utilizar

	LICITACIÓN PÚBLICA		**SELECCIÓN ABREVIADA**		**CONCURSO MÉRITOS**	X	**CONTRATACION DIRECTA**		**MINIMA CUANTIA** Manual Colombia Compra Eficiente
					Idoneidad del contratista				
Justificación	Según lo establecido en el Decreto 1082 de 2015, artículo 2.2.1.2.1.4.11, las Entidades Estatales pueden arrendar o alquilar bienes inmuebles, mediante la modalidad de contratación directa.								

6. EL ANÁLISIS DE RIESGO Y LA FORMA DE MITIGARLO

(CONPES 3714 y Manual de Riesgos de Colombia Compra Eficiente)

SE ANEXA MATRIZ DE RIESGOS

ANALISIS DE IMPREVISTOS	X	**APLICA**		**NO APLICA**
INCIDENCIA	X	**BAJA**		**MEDIA**		**ALTA**

7. LAS GARANTÍAS QUE LA ENTIDAD ESTATAL CONTEMPLA EXIGIR EN EL PROCESO DE CONTRATACIÓN

(Título III Garantías, Capítulo I Generalidades)

Mecanismos de Cobertura a Exigir		**Seriedad de ofrecimiento de propuesta**
	X	**Cumplimiento de las obligaciones que para el Contratista surjan del contrato y de su liquidación**
	X	**Responsabilidad Civil Extracontractual**
		Otros riesgos a que se encuentre expuesto el Aeropuerto según el contrato
		Cuales: --

Suficiencia de las Garantías		
GARANTÍA	**COBERTURA**	**VIGENCIA**
CONTRATO DE SEGURO:		
☐ Seriedad de la oferta	10% del valor del presupuesto oficial	Desde el momento de la presentación de la oferta hasta la fecha de aprobación de la garantía que amparan los riesgos propios de la etapa contractual.
☐ Buen manejo y correcta inversión del anticipo	100% del valor del anticipo	Igual al plazo del contrato y 4 meses más; en todo caso se extenderá hasta la fecha de liquidación del contrato.
☐ Devolución del pago anticipado	100 % del valor del pago anticipado	Igual al plazo del contrato y 4 meses más; en todo caso se extenderá hasta la fecha de liquidación del contrato
☒ Cumplimiento del contrato	10% del valor del contrato	Mínimo se extenderá hasta la fecha de liquidación del contrato.
☐ Pago de salarios, prestaciones sociales legales e indemnizaciones laborales	5% del valor del contrato	Igual al plazo del contrato y 3 años más
☐ Estabilidad y calidad de la obra	Se determina en cada caso	5 años a partir de la fecha de recibo a entera satisfacción de la obra por parte de la entidad.
☐ Calidad del servicio	Se determina en cada caso	Igual al plazo del contrato y Seis (6) meses más; en todo caso se extenderá hasta la fecha de liquidación del contrato.
☐ Calidad y correcto funcionamiento de los bienes	Se determina en cada caso	Por lo menos el lapso en que de acuerdo con la legislación civil o comercial, el contratista debe responder por la garantía mínima presunta y por vicios ocultos.
☒ Responsabilidad Civil Extracontractual	No inferiores a 200 SMMLV	Por todo el período de ejecución del contrato.
☐ Garantía en tecnología satelital		
☐ Patrimonio autónomo		
☐ Garantía bancaria		

Consideraciones Adicionales	1) **Atendiendo la naturaleza del objeto del contrato y a la forma de pago, ¿se exige la constitución de las garantías relacionadas anteriormente?**	☒ **SI** ☐ **NO**
	2) **En los casos de contratación directa y teniendo en cuenta la naturaleza y la cuantía del contrato, ¿considera conveniente solicitar el otorgamiento de garantías?** **¿Cuáles? Cumplimiento y Responsabilidad Civil Extracontractual**	☒ **SI** ☐ **NO**
	3) **---**	

Suficiencia de las Garantías		
GARANTÍA	**COBERTURA**	**VIGENCIA**
CONTRATO DE SEGURO:		
Justificación de Exigir o No la Garantía (Decreto N° 1082 de 2015 en)	Conforme con lo establecido en el Manual de Contratación adoptado por la entidad, en todo contrato cuya cuantía sea superior al 10% se exigirá garantía única, cuyos amparos y coberturas dependerá de la naturaleza del objeto y los riegos que puedan amenazar su cumplimiento. Para este caso en particular y dada la baja probabilidad se solicitarán las garantías de Cumplimiento y de Responsabilidad Civil Extracontractual, pudiendo acreditarse ésta última con póliza global	

8. LA INDICACIÓN DE SI EL PROCESO DE CONTRATACIÓN ESTÁ COBIJADO POR UN ACUERDO COMERCIAL		
La Entidad Estatal debe determinar si un Acuerdo Comercial es aplicable siguiendo las siguientes reglas en orden consecutivo:		
Señale:	**Regla 1:** Si la Entidad Estatal **no** hace parte de las Entidades Estatales incluidas en el Acuerdo Comercial, el Proceso de Contratación **no** está cubierto por este y en consecuencia, **no** es necesario hacer análisis adicional alguno.	☐ **SI** ☒ **NO**
	Regla 2: Si la Entidad Estatal está incluida en el Acuerdo Comercial y el presupuesto oficial del Proceso de Contratación es **inferior** al valor a partir del cual el Acuerdo Comercial es aplicable, el Proceso de Contratación **no** está cubierto y en consecuencia, **no** es necesario hacer análisis adicional alguno.	☐ **SI** ☒ **NO**
	Regla 3: Si la Entidad Estatal está incluida en el Acuerdo Comercial y el presupuesto oficial del Proceso de Contratación es superior al valor a partir del cual el Acuerdo Comercial es aplicable, la Entidad Estatal debe determinar si hay excepciones aplicables al Proceso de Contratación. Si no hay excepciones, el Acuerdo Comercial **ES APLICABLE** al Proceso de Contratación.	☐ **SI** ☒ **NO**
NOTA: Para resolver las anteriores preguntas se requiere consultar el SECOP, la página web del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo y el Manual para el Manejo de los Acuerdos Comerciales en Procesos de Contratación expedido por Colombia Compra Eficiente, que contienen la información actualizada relativa a tratados vigentes en materia de contratación pública.		

9. ENAJENACIÓN DE BIENES DEL ESTADO	
Avalúo comercial	N/A
Precio mínimo de venta	N/A

Revisión Jurídica	**Nombre**	**ERIKA JHOANA MEZA RESTREPO**	**Firma**
	Cargo	Asesora Jurídica	

10. PLAN ANUAL DE ADQUISICIONES			
El Responsable del Plan Anual de Adquisiciones certifica que el bien o servicio requerido mediante el presente Estudio Previo, se encuentra incluido en el Plan Anual de Adquisiciones del Aeropuerto.			
Responsable del Registro en el Plan Anual de Adquisiciones	**Nombre**	N/A	**Firma**
	Cargo	N/A	

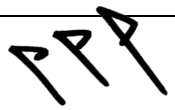
11. SUPERVISIÓN E INTERVENTORÍA CONTRACTUAL (Parágrafo 1 Art. 83 de la Ley 1474 de 2011)	
[ ] Interventoría Externa	[X] Supervisión Interna

12. PROYECTO DE INVERSIÓN (Solo para rubros de inversión)			
Certificado de Conveniencia y Registro	**Nº**	N/A	
	Fecha	N/A	
	Código BPIM	N/A	
Descripción	**Objeto**	N/A	
	Proyecto	N/A	
	Componente	N/A	
	Actividad	N/A	

13. CLÁUSULAS DE T.I.			
		APLICA	
1. CESIÓN DE DERECHOS DE AUTOR: El CEDENTE transfiere de manera total y sin limitación alguna al CESIONARIO, los derechos patrimoniales de autor que ostenta por la creación de la (aplicación) y/o (software) e información objeto de este contrato. En virtud de lo anterior, el CESIONARIO adquiere los derechos de uso, transformación, adaptación y comunicación pública de la obra.	DURACIÓN Y TERRITORIO: La presente cesión se realiza a perpetuidad y en se establece una limitación territorial, teniendo en cuenta el fin de la presente aplicación, software o investigación.	SI	NO
	CONDICIONES Y LEGITIMIDAD DE LOS DERECHOS CEDIDOS: El CEDENTE: Declara que es el único titular de los derechos patrimoniales que por este acto son cedidos y, en consecuencia, puede disponer de ellos sin ningún tipo de limitación o gravamen.	[ ]	[X]
		APLICA	
2. Para garantizar el cumplimiento de la política de ciberseguridad de la entidad, el CONTRATISTA deberá:	1. Proteger la confidencialidad de todas las contraseñas o claves de acceso asignadas al CONTRATISTA por la entidad.	SI	NO
	2. Contar con una política de contraseñas en virtud de la cual su personal, incluidos los subcontratistas, que puedan tener acceso a los sistemas del CONTRATISTA o de la entidad o a cualquier dato del AIM o sus clientes, cambien las contraseñas inmediatamente después de recibirlas y posteriormente las cambien cada noventa (90) días o con mayor frecuencia, y eviten contraseñas evidentes o de un solo tipo de carácter además de retirar oportunamente todos los privilegios de acceso al personal del contratista cuando ya no tenga ningún tipo de vinculación con EL CONTRATISTA.	[ ]	[X]
	3. Entregar todos los accesos y contraseñas nuevas o que hayan sido modificadas por el contratista al finalizar su vinculación con la entidad contratante.		

Responsable Banco de Proyectos de Inversión	**Nombre**	N/A	**Firma**
	Cargo	N/A	

Área Responsable del Estudio	**Nombre**	**NATALIA ANDREA LOAIZA LOAIZA**	**Firma**
	Cargo	Jefe Oficina Administrativa y Financiera	

Visto bueno de Gerencia	**Nombre**	**LUIS FERNANDO COLLAZOS QUINTANA**	**Firma** 
	Cargo	Gerente	