ACTO ADMINISTRATIVO DE JUSTIFICACIÓN DE UNA CONTRATACIÓN DIRECTA

LA GERENTE GENERAL DEL INSTITUTO DE FINANCIAMIENTO, PROMOCIÓN Y DESARROLLO DE CALDAS INFICALDAS, en ejercicio de sus atribuciones legales, en especial las conferidas en la Ley 80 de 1993, 1150 de 2007, y en aplicación de lo dispuesto en el Decreto 1082 de 2015 y,

CONSIDERANDO:

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

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

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

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

5. Que en el Aeropuerto La Nubia, se ha impulsado la apertura y adecuación de infraestructura especializada, como hangares destinados al arrendamiento para el estacionamiento, resguardo y operación de aeronaves menores, tales como aviones ligeros, helicópteros y ultralivianos, entre otros. Esta oferta constituye un servicio técnico y logístico dirigido a personas naturales o jurídicas propietarias de dichas aeronaves, garantizando condiciones adecuadas de seguridad, conservación y disponibilidad operativa.

6. Que además de la prestación del servicio esencial de transporte aéreo comercial, el Aeropuerto La Nubia ha promovido el desarrollo de un ecosistema de servicios complementarios orientados al fortalecimiento de la actividad económica regional y a la atención integral de usuarios, visitantes y actores vinculados al sector aeronáutico. En este marco, se ha incentivado la dinamización del comercio mediante la habilitación y aprovechamiento planificado de espacios y locales comerciales estratégicamente ubicados, los cuales facilitan la diversificación de ofertas de bienes y servicios acordes con la vocación aeroportuaria y el flujo de pasajeros. Esta estrategia contribuye no solo a la generación de ingresos adicionales, sino también a la consolidación del aeropuerto como plataforma de articulación económica y de prestación de servicios a la comunidad.

7. Que de manera coherente con este propósito, el Aeropuerto La Nubia se posiciona como un nodo estratégico de conectividad y desarrollo territorial, al tiempo que amplía su alcance hacia la prestación de servicios especializados y el fortalecimiento del tejido empresarial local. En este contexto, y en atención a

la responsabilidad institucional de maximizar el uso eficiente de los activos públicos bajo los principios de eficiencia, eficacia y economía, se hace necesaria la implementación de mecanismos contractuales que permitan optimizar la ocupación y rentabilidad de los espacios disponibles. En tal sentido, se proyecta la celebración de un contrato de arrendamiento mediante el cual: ***"INFICALDAS entregará al ARRENDATARIO a título de arrendamiento de un espacio para una burbuja de 4.16m x 1.25m, total 5.20 metros cuadrados, con servicio de luz e internet, ubicado al lado occidental de la sala de espera del Aeropuerto La Nubia, con destino a la venta de artesanías"*** .esta operación se enmarca en la modalidad de contratación directa, conforme a lo establecido en el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, garantizando así el cumplimiento del régimen de contratación estatal aplicable y la adecuada gestión de los bienes públicos orientada a la reactivación económica regional.

8. Que lo anterior contribuye de manera directa a los procesos de reactivación económica regional, en concordancia con los lineamientos establecidos en el acto administrativo No. 1000.24-304, mediante el cual se promueve el aprovechamiento estratégico de los activos institucionales y el impulso de actividades económicas generadoras de valor en el territorio.

9. Que, al respecto, se pone de presente que la Contratación directa constituye una modalidad de selección consagrada en el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública, a través de la cual la entidad escoge directamente al contratista, sin adelantar un proceso de invitación pública, regulada en el numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, y en los artículos 2.2.1.2.1.4.1. y siguientes del Decreto 1082 de 2015. Es un procedimiento de selección excepcional, con un procedimiento especial frente al de la licitación pública, pero sometido a todos los principios que rigen la contratación estatal.

10. Que en relación con la naturaleza jurídica de esta modalidad de selección, el Consejo de Estado ha señalado que «es una forma de escogencia del contratista, excepcional a la regla general de la licitación, mediante un procedimiento administrativo distinto al previsto para la referida regla general, de ordinario en contraste con aquella, más ágil y expedito», pero también precisó que no significaba que se faculta a la Administración para dejar de aplicar los principios que orientan la contratación estatal, pues toda la actividad contractual de las entidades se rige por el régimen de contratación y los principios que orientan la función pública.

11. Ahora, por tratarse de un procedimiento excepcional, el numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007 consagra las causales de procedencia, así: i) urgencia manifiesta; ii) contratación de empréstitos; iii) contratos interadministrativos; iv) ; v) contratación de bienes y servicios del sector defensa; vi) contratos para el desarrollo de actividades científicas y tecnológicas; vii) contratos de encargo fiduciario celebrados por las entidades territoriales cuando inician el acuerdo de reestructuración de pasivos; viii) cuando no exista pluralidad de oferentes en el mercado; ix) prestación de servicios profesionales y de apoyo a la gestión o para trabajos artísticos que solo puedan encomendarse a determinadas personas naturales; x) **arrendamiento o adquisición de inmuebles;** y xi) contratación de bienes y servicios de la dirección Nacional de Inteligencia.

12. Que esta causal procede siempre que una entidad haga parte del contrato, sin considerar la posición que asuma la administración en el negocio, es decir, sin importar que funja como arrendataria o arrendadora, pues la norma no distingue la calidad en que debería actuar la entidad.

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

    1. Verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en la que la Entidad Estatal requiere el inmueble.

2. Analizar y comparar las condiciones de los bienes inmuebles que satisfacen las necesidades identificadas y las opciones de arrendamiento, análisis que deberá tener en cuenta los principios y objetivos del sistema de compra y contratación pública.

14. Que, de conformidad con los estudios y demás documentos previos, las condiciones de mercado se encuentran debidamente acreditadas y sustentadas mediante el avalúo efectuado por la Entidad.

15. Que, en mérito de lo expuesto,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: DECLARAR justificada la modalidad de contratación directa para la celebración del contrato de arrendamiento con persona natural **LUZ ADRIANA DUQUE DUQUE**, identificada con NIT: con cedula de ciudadanía N° 30.391.494 que tiene por objeto*: INFICALDAS entregará al ARRENDATARIO a título de arrendamiento de un espacio para una burbuja de 4.16m x 1.25m, total 5.20 metros cuadrados, con servicio de luz e internet, ubicado al lado occidental de la sala de espera del Aeropuerto La Nubia, con destino a la venta de artesanías*. en los términos y condiciones establecidos en los estudios y documentos previos que sustentan la presente contratación.

ARTÍCULO SEGUNDO: El valor inicial del contrato, calculado para un término de veinticuatro (24) meses, corresponde a la suma de **CATORCE MILLONES CIENTO TREINTA Y SEIS MIL PESOS M/CTE ($14.136.000)** con base en un canon mensual por valor de **QUINIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL PESOS M/CTE ($589.000)** cada uno INCLUIDOS TODOS LOS IMPUESTOS QUE HAYA LUGAR.

El valor del canon mensual de arrendamiento se incrementará anualmente en un porcentaje equivalente a la variación del Índice de Precios al Consumidor (IPC) certificado por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE) correspondiente al año inmediatamente anterior. Este ajuste se hará efectivo una vez el DANE emita la certificación oficial respectiva.

Dicho incremento tendrá efectos retroactivos a partir del inicio de cada vigencia. En consecuencia, el ARRENDATARIO estará en la obligación de reconocer y pagar a INFICALDAS las sumas equivalentes a la retroactividad generada desde el inicio de la vigencia hasta la facturación del nuevo canon actualizado.

El reajuste pactado operará de manera automática y será de obligatorio cumplimiento para las partes, integrándose al valor del contrato sin necesidad de requerimiento previo ni de suscribir modificación contractual adicional.

ARTÍCULO TERCERO: El presente Acto Administrativo y los demás documentos soporte del contrato, podrán ser consultados en la oficina jurídica de INFICALDAS, y en el aplicativo SECOP II.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE.

Manizales, a los veintiséis (26) días del mes de junio de 2026

AMPARO SANCHEZ LONDOÑO
Gerente General
INFICALDAS

Proyecto: Lina Maricela Vasco Ocampo – Abogada Contratista Apoyo a la Oficina Asesora Jurídica
Reviso: Liliana Beatriz Palacios Rincón – jefe Oficina Asesora Jurídica