ESTUDIO PREVIO
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES

Generalidades del Proceso de Contratación	
Dependencia	Subgerencia Comercial
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.
Valor total del contrato	**CATORCE MILLONES CIENTO TREINTA Y SEIS MIL PESOS M/CTE ($14.136.000)**
Canon Mensual	**QUINIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL PESOS M/CTE ($589.000)** INCLUIDOS TODOS LOS IMPUESTOS QUE HAYA LUGAR.
Modalidad de Selección	Contratación Directa
Clase de Contrato	Arrendamiento de bien inmueble
Fecha de Elaboración	Junio de 2026

NECESIDAD QUE LA ENTIDAD PRETENDE SATISFACER:

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.

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.

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.

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.

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

Calle 21 No. 23 – 22 Edificio Seguros Atlas, pisos 3 y 4 – Manizales, Caldas
PBX: +57 (606) 898 30 64
@Infi
atencionalciudadano@infi.gov.co
www.infi.gov.co

personas naturales o jurídicas propietarias de dichas aeronaves, garantizando condiciones adecuadas de seguridad, conservación y disponibilidad operativa.

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.

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 la Entidad entregará al ARRENDATARIO a título de arrendamiento *"INFI 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.

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.

DEFINICIÓN TÉCNICA DE LA FORMA EN QUE LA ENTIDAD PRETENDE SATISFACER LA NECESIDAD:

Se hace necesaria la suscripción de un contrato de arrendamiento con persona natural o jurídica idónea que, de acuerdo con las actividades asignadas, esté en capacidad de ejecutar el objeto del presente estudio previo.

CONDICIONES DEL CONTRATO:

Para la elaboración del contrato y de acuerdo con las especificaciones de este, después del análisis contractual se tendrán en cuenta los siguientes aspectos:

PRIMERA - 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.

Calle 21 No. 23 – 22 Edificio Seguros Atlas, pisos 3 y 4 – Manizales, Caldas
PBX: +57 (606) 898 30 64
@Infi
atencionalciudadano@infi.gov.co
www.infi.gov.co

SEGUNDA - OBLIGACIONES DE LAS PARTES:

DEL ARRENDADATARIO:

- Conservar el inmueble objeto del contrato en buen estado, salvo el deterioro normal que sufra éste por el uso que de él se haga.
- El arrendatario será responsable por el cuidado y conservación del área entregada a su cargo, debiendo asumir directamente el valor de las reparaciones que se requieran por daños o afectaciones ocasionadas durante la ejecución del contrato imputables al arrendatario, ajenas al deterioro normal del bien, con el fin de garantizar la integridad del bien objeto del mismo. En consecuencia, dichos costos no podrán ser cobrados ni trasladados a INFICALDAS.
- No entorpecer las actividades propias de la administración del Aeropuerto La Nubia, de los operadores de seguridad privada, Policía Nacional aeroportuaria, aerolíneas, servicios generales, como dar cumplimiento a todas las disposiciones de seguridad establecidas por INFICALDAS y por entes de control externos.
- Cumplir con los protocolos de Bioseguridad establecidos en el Aeropuerto La Nubia, según requerimientos normativos vigentes estipulados por los entes de control.
- Efectuar las reparaciones que se requieran para corregir y/o enmendar los daños o perjuicios causados por su actuación, la de sus dependientes y personas autorizadas por EL ARRENDATARIO. Permitir, en cualquier momento, el ingreso y realización de visitas de inspección por parte del supervisor del contrato, con el fin de verificar el estado, mantenimiento, conservación y destinación que se esté dando al bien objeto del contrato.
- Cumplir con el objeto del contrato y no alterar la destinación del bien relacionada en el mismo.
- Observar y cumplir las recomendaciones que señale INFICALDAS a través de su supervisor en relación con el objeto del contrato.
- Restituir el bien a INFICALDAS al momento de la terminación del contrato, en el mismo estado en que fue recibido, salvo el deterioro normal derivado de su uso adecuado. Las mejoras o modificaciones realizadas al bien durante la ejecución contractual quedarán a favor de INFICALDAS, sin que haya lugar a reconocimiento o compensación alguna a favor del arrendatario, salvo pacto en contrario.
- Disponer de centro de acopio o punto ecológico con bolsas plásticas que cumpla con el código de colores normativo vigente para residuos convencionales y residuos peligrosos de que trata la Resolución 2184 de 2019 expedida por el Ministerio y Desarrollo Sostenible y en general aquellas que la complementen, adicionen o modifiquen.
- Los establecimientos comerciales destinados a la preparación, manipulación o expendio de alimentos deberán contar con trampa de grasas debidamente instalada y en adecuado funcionamiento, conforme a la normatividad sanitaria y ambiental vigente. Así mismo, deberán realizar, por su cuenta y costo, los mantenimientos periódicos y labores de limpieza que garanticen su correcta operación.
- Los establecimientos comerciales destinados a la preparación, manipulación o expendio de alimentos deberán contar con trampa de grasas debidamente instalada y en adecuado funcionamiento, conforme a la normatividad sanitaria y ambiental vigente. Así mismo, deberán realizar, por su cuenta y costo, los mantenimientos periódicos y labores de limpieza que garanticen su correcta operación.
- Abstenerse de ocupar las zonas comunes o de utilizar espacios diferentes a los autorizados, así como de realizar cualquier actividad que afecte, obstruya o limite la adecuada circulación y movilidad de pasajeros, visitantes y demás usuarios del inmueble.
- Procurar y garantizar el buen uso de la infraestructura aeroportuaria, áreas comunes, servicios públicos (agua y luz), baterías e insumos sanitarios.
- En caso de utilizarlos, velar porque los puntos de acopio de tanques de gas propano estén señalizados claramente, de tal forma que se identifique a que combustible corresponde, las señales que se coloquen solo deben ser elaboradas de un material y pintura especiales a fin de que sean resistentes al fuego durante al menos una hora o la corrosión ya que en caso de emergencia estas deben mantenerse intactas por un tiempo tal que permita la identificación durante el mayor tiempo posible. Deben estar ubicados en áreas exteriores para minimizar los riesgos. El área de almacenamiento debe ser identificada claramente, libre de

Calle 21 No. 23 – 22 Edificio Seguros Atlas, pisos 3 y 4 – Manizales, Caldas
PBX: +57 (606) 898 30 64
@Infi
atencionalciudadano@infi.gov.co
www.infi.gov.co

obstrucciones y accesible solamente a personal entrenado y autorizado. No debe quedar cerca de áreas muy transitadas. Los tanques se deben almacenar en espacios bien ventilados, protegidos del sol, del agua, de la lluvia, de la humedad y de ambientes corrosivos. Debe almacenarse lejos de agentes oxidantes fuertes, como oxígeno, dióxido nitroso, nitratos, percloratos, hipocloritos, etc. Cumplir la normatividad legal vigente en la materia.

- Cumplir con lo establecido en el Anexo 11 del PSA del Aeropuerto La Nubia y Adjunto 7 al RAC 160 - SISTEMA DE IDENTIFICACIÓN AEROPORTUARIO, en especial con lo relacionado al proceso de solicitud y expedición de permisos de ingreso personas y vehículos a áreas restringidas y permanencia en áreas públicas, y buen uso de éstos.
- EL ARRENDATARIO deberá firmar autorización para consulta, reporte y procesamiento de datos crediticios, financieros, comerciales, de servicios y de terceros países en la central de información CIFIN y en caso de incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento pactados, será reportado en dicha central de información.
- En cumplimiento de la Circular Externa 034 de 2013, de la Superintendencia Financiera de Colombia, donde se establece el régimen especial de control y vigilancia para los INFIS, EL ARRENDATARIO autoriza la verificación de los documentos y de la información entregada por el mismo en las instalaciones de la entidad para el estudio de vinculación del ARRENDATARIO de acuerdo con sus procedimientos y políticas. INFICALDAS será quien informe directamente al ARRENDATARIO sobre sus solicitudes. En el evento en que las normas legales vigentes lo permitieren, estas funciones se podrán delegar total o parcialmente en EL ARRENDATARIO, caso en el cual es responsabilidad de INFIS, brindar a ARRENDATARIO la capacitación necesaria para el desarrollo de las actividades que en él se deleguen, incluyendo las correspondientes a la prevención y control del riesgo de SARLAFT (Sistema de Administración de Riesgos de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo).
- Dar cumplimiento a las disposiciones legales, reglamentarias, sanitarias, ambientales, comerciales y demás normas que resulten aplicables de acuerdo con la actividad económica o servicio desarrollado en el inmueble, así como permitir las visitas, inspecciones, vigilancia y controles efectuados por las autoridades competente
- Dar cumplimiento a las disposiciones establecidas en la Resolución número 2674 del 22 de julio de 2013 proferida por el Ministerio de Salud y Protección Social y avalada por INVIMA y permitir el control de las autoridades competentes en la materia.
- Velar porque en los puntos de acopio de residuos se cuente con el registro de generación de RESPEL, Kit para el control de derrames, los recipientes deben estar etiquetados y rotuladas para poder identificar el tipo de residuo que almacenan, los recipientes que contienen RESPEL deben estar identificados con el nivel de riesgo de cada residuo, que contienen, la cantidad, la procedencia, tener los certificados de disposición final adecuada de RESPEL y cumplir con la normativa vigente (Decreto 2981 de 2013 artículo 20, GTC 24, Decreto 1076de 2015 titulo 6).
- Disponer recipientes para la recolección de F.O.D y deben ser del color establecido por la normatividad vigente.
- Mantener vigentes los permisos y licencias exigidas para el desarrollo de la actividad económica enmarcada en el objeto del contrato.
- Informar inmediatamente al supervisor del contrato designado cualquier situación que afecte la seguridad o integridad del inmueble, usuarios y el personal del Aeropuerto.
- Suscribir oportunamente el Acta de entrega y recibo final del bien inmueble.

DE INFICALDAS:

a. Entregar al ARRENDATARIO el bien dado en arrendamiento, en buen estado de servicio, seguridad y sanidad, y poner a su disposición los servicios, bienes o usos conexos y los adicionales convenidos.
b. Garantizar durante todo el término del contrato el uso y goce exclusivo y pacífico del inmueble por parte del ARRENDATARIO.
c. Ejercer la Supervisión del contrato por intermedio del Supervisor, quién controlará los asuntos necesarios durante el desarrollo del contrato.

Calle 21 No. 23 – 22 Edificio Seguros Atlas, pisos 3 y 4 – Manizales, Caldas
PBX: +57 (606) 898 30 64
@Infi
atencionalciudadano@infi.gov.co
www.infi.gov.co

PROHIBICIONES DEL ARRENDATARIO:

a. No podrá ceder en todo o en parte este contrato a ningún título sin autorización previa y expresa de INFICALDAS.
b. Ejecutar obras o construcciones que varíen la estructura o pongan en peligro la estabilidad del bien.
c. Hacer mejoras, reparaciones o adiciones de cualquier clase sin autorización previa, expresa y por escrito de INFICALDAS.
d. Realizar cualquier acto o ejecutar hechos que en alguna forma perjudiquen el crédito moral o material del bien, o perturben la tranquilidad o afecten la seguridad del Aeropuerto La Nubia**.**
e. No podrá alterar la destinación del bien relacionada en el objeto del contrato, independiente de la actividad económica que con posterioridad estipule el Certificado de Matrícula Mercantil del Arrendatario. El incumplimiento de esta prohibición será causal de terminación anticipada del contrato de arrendamiento, sin perjuicio de las acciones civiles, policivas o penales que de tal hecho se deriven.
f. En cumplimiento de la normatividad aeronáutica vigente, se prohíbe el tránsito del ARRENDATARIO o su personal a cargo por las áreas y zonas restringidas, sin previa presentación del permiso autorizado por el Administrador de Aeropuerto o quien haga sus veces. El incumplimiento de esta prohibición será causal de terminación anticipada del contrato de arrendamiento, sin perjuicio de las acciones civiles, policivas o penales que de tal hecho se deriven.
g. Abstenerse de desarrollar en el inmueble actividades ilícitas, peligrosas, insalubres, molestas o prohibidas por la ley, así como aquellas que puedan generar riesgos para la seguridad, salud o integridad de las personas, afectar la tranquilidad de los usuarios o alterar el orden público.
h. En especial, no podrá realizar actividades que impliquen almacenamiento de sustancias peligrosas, generación de contaminación, emisiones, ruidos excesivos, manejo inadecuado de residuos o cualquier otra situación que pueda ocasionar daños al inmueble, a sus ocupantes o a terceros.

DURACIÓN: El plazo del contrato será de veinticuatro (24) meses, previo cumplimiento de los requisitos para su perfeccionamiento y ejecución, fecha de suscripción de acta de entrega del bien, y demás obligaciones pactadas. En todo caso será hasta el 30 de junio de 2028.

El principio de anualidad presupuestal, consagrado en el artículo 14 del Decreto 111 de 1996 – Estatuto Orgánico del Presupuesto, establece que las apropiaciones incluidas en el presupuesto general tienen vigencia fiscal anual y que, en consecuencia, las entidades estatales únicamente pueden asumir compromisos con cargo a las apropiaciones de la respectiva vigencia, salvo autorización legal para comprometer vigencias futuras.

No obstante, desde el punto de vista jurídico y presupuestal, resulta necesario distinguir entre:

- contratos que comprometen gasto público; y
- contratos que generan ingresos o rentas a favor de la entidad.

En los contratos de arrendamiento en los cuales la entidad pública actúa como arrendataria, sí existe una afectación directa del gasto público, toda vez que la entidad adquiere obligaciones periódicas de pago con cargo a apropiaciones presupuestales, razón por la cual tales contratos deben observar estrictamente las reglas de anualidad y, cuando corresponda, el régimen de vigencias futuras.

Distinta es la situación de los contratos de arrendamiento en los que la entidad pública actúa como arrendadora, pues en estos el canon constituye un ingreso o renta contractual a favor de la entidad y no una erogación presupuestal. En consecuencia, aunque dichos contratos continúan sometidos a los principios de planeación, legalidad, responsabilidad y sostenibilidad fiscal propios de la contratación estatal, no comportan, en estricto sentido, un compromiso de gasto público sujeto a apropiación presupuestal anual en los términos previstos por el Estatuto Orgánico del Presupuesto.

Por ello, doctrinal y presupuestalmente se ha entendido que el principio de anualidad del gasto opera principalmente respecto de obligaciones que impliquen ejecución de recursos públicos y afectación de apropiaciones presupuestales, circunstancia que no se configura de la misma manera cuando el contrato estatal tiene por finalidad la generación de rentas derivadas de la explotación o administración de bienes públicos.

TERMINACIÓN Y PRÓRROGA DEL CONTRATO: El contrato terminará por el vencimiento del término estipulado. No obstante, lo anterior, las partes podrán prorrogarlo de mutuo acuerdo antes del vencimiento de este por un periodo igual al inicialmente pactado.

ENTREGA DEL INMUEBLE: INFICALDAS hará entrega del inmueble objeto del presente contrato en la fecha de suscripción de este, o a más tardar dentro de los dos (2) días hábiles siguientes**.**

Para tal efecto, las partes deberán suscribir el acta de entrega e inventario correspondiente, en la cual se dejará constancia del estado general del bien, sus instalaciones, equipos y demás elementos entregados.

VALOR: Para todos los efectos legales y fiscales el valor del contrato corresponde a la suma de **CATORCE MILLONES CIENTO TREINTA Y SEIS MIL PESOS M/CTE ($14.136.000)**

AJUSTE: 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.

FORMA DE PAGO CANON MENSUAL A ASUMIR POR EL ARRENDATARIO: El pago del valor del contrato, se realizará en veinticuatros (24) cánones mensuales de **QUINIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL PESOS M/CTE ($589.000)**, incluidos todos los impuestos que haya lugar.

EL ARRENDATARIO consignará dichas sumas en la cuenta corriente número 084169999053 del Banco Davivienda a nombre de INFI y debe colocar NIT de quien consigna, de forma anticipada durante los diez (10) primeros días de cada mes.

En todo caso, el supervisor deberá certificar el pago del canon correspondiente realizado por el arrendatario.

OCTAVA - TERMINACIÓN:

1. El contrato terminará inmediatamente en el momento en que INFICALDAS requiera el espacio, área, o local comercial, para realizar remodelación o reparación en el Aeropuerto La Nubia.
2. El contrato terminará inmediatamente en caso de que el Aeropuerto La Nubia sea entregado en concesión.
3. Cuando el arrendatario incumpla sus obligaciones frente al pago del canon de arrendamiento en forma total por un periodo igual o superior a tres meses.

Calle 21 No. 23 – 22 Edificio Seguros Atlas, pisos 3 y 4 – Manizales, Caldas
PBX: +57 (606) 898 30 64
@Infi
atencionalciudadano@infi.gov.co
www.infi.gov.co

4. Una vez vencido el plazo establecido en el presente contrato, ya que, por tratarse de un contrato suscrito con una entidad pública, se encuentran prohibidas las prórrogas automáticas y de igual forma, en aplicación a lo dispuesto en el artículo 41 de la Ley 80 de 1993, no se pueden suscribir contratos verbales con la administración pública.
5. De común acuerdo entre las partes, en cualquier momento, avisando a la otra parte, mediante comunicación escrita cuya recepción sea comprobable, enviada por lo menos dos (2) meses comunes de anticipación a la fecha de su terminación efectiva y sin que exista derecho a indemnización alguna por el sólo hecho de la terminación, para lo cual deberá suscribirse el respectivo documento de terminación anticipada. (Sin perjuicio de lo indicado en el numeral 1 de la presente cláusula, caso en el cual no es necesario dar cumplimiento al aviso aquí enunciado)

SUPERVISION: Se sugiere que la supervisión del presente contrato esté a cargo del **Subgerente Comercial** o quien haga sus veces quien velará por el efectivo cumplimiento de las obligaciones pactadas en este contrato, por parte del ARRENDATARIO e informará a la Gerencia cualquier anomalía que se presente en la ejecución de este.

PERFECCIONAMIENTO: El presente contrato se perfecciona con la firma y aceptación de las partes y el cumplimiento de las demás obligaciones ordenadas en la ley y el instructivo de contratación.

EJECUCIÓN: Con la suscripción de acta de entrega del inmueble, las partes deberán iniciar la ejecución de los compromisos a su cargo.

DOMICILIO CONTRACTUAL: Para todos los efectos legales y contractuales, las partes acuerdan como domicilio las ciudades de Manizales (Caldas).

INCUMPLIMIENTO: En caso de incumplimiento por parte del Arrendatario, o de terminación unilateral del contrato, el Instituto hará efectiva la sanción penal equivalente al diez por ciento (10%) del valor del contrato, una vez ejecutoriada la resolución correspondiente, considerando la misma como pago parcial de los perjuicios causados. El valor de la sanción penal ingresará al Tesoro y el Instituto podrá hacer efectivo por la jurisdicción coactiva.

INHABILIDADES E INCOMPATIBILIDADES

EL ARRENDATARIO manifiesta bajo la gravedad del juramento que se entenderá prestado con la firma del contrato, que no se halla incurso en ninguna de las inhabilidades e incompatibilidades consagradas en la Ley 80 de 1993 y demás normas concordantes.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE SOPORTAN LA MODALIDAD DE SELECCIÓN

El contrato es un "acto jurídico voluntario, una declaración de voluntad, que tiene por objeto establecer una relación jurídica entre dos personas, obligando a la una para con otra a determinada prestación". Se trata de un negocio jurídico en el sentido de que es el resultado de un acto dispositivo o de autorregulación de intereses de dos o más sujetos con efectos jurídicos para crear, modificar o extinguir relaciones jurídicas.

El artículo 1º de la Ley 80 de 1993 –Estatuto General de Contratación de la Administración Pública, en adelante EGCAP–, determina que su objetivo es disponer de reglas y principios que rigen los contratos de las Entidades Estatales y, en ese sentido, el artículo 32 ibidem define los contratos estatales como "todos los actos jurídicos, generadores de obligaciones que celebren las entidades a que se refiere este estatuto [art. 2], previstos en el derecho privado o en disposiciones especiales, o derivados del ejercicio de la autonomía de la voluntad".

De acuerdo con lo anterior, para la definición de contrato estatal basta con que una de las entidades que enumera el

Calle 21 No. 23 – 22 Edificio Seguros Atlas, pisos 3 y 4 – Manizales, Caldas
PBX: +57 (606) 898 30 64
@Infi
atencionalciudadano@infi.gov.co
www.infi.gov.co

artículo 2º de la Ley 80 de 1993 sea una de las partes, sin importar el extremo de la relación jurídico negocial que asuma.

Aunque el contrato de arrendamiento no se encuentra dentro del listado enunciativo del artículo 32 de la Ley 80 de 1993, su regulación se encuentra en el Código Civil y en el Código de Comercio, principalmente, los artículos 1973 al 2078 del Código Civil que lo desarrollan. Pero también existen normas especiales sobre el contrato de arrendamiento en los artículos 518 al 523 del Código de Comercio –sobre arrendamiento de inmuebles para los establecimientos de comercio–, 1678 al 1687 y 1890 al 1899 de la misma codificación –sobre arrendamiento de naves–; y en la Ley 820 de 2003, por la cual se expide el régimen de arrendamiento de vivienda urbana.

En los casos en donde una de las partes del contrato de arrendamiento sea una Entidad Pública, este contrato adquiere el carácter de estatal y su contenido se enmarcará en las normas civiles y comerciales que lo regulan, además de las establecidas en el EGCAP. En este tipo de contratos no podrán pactarse cláusulas de prórroga automática y únicamente serán susceptibles de darse en arrendamiento los bienes fiscales, puesto que las entidades pueden disponer de ellos, lo que no ocurre con los bienes de uso público, pues se encuentran fuera del comercio.

Es preciso mencionar que las Entidades Estatales regidas por el EGCAP están habilitadas para celebrar los contratos que suelen celebrar los particulares entre sí, en ejercicio de la autonomía de la voluntad privada. En ese sentido, puede ocurrir que dentro de la gestión ordinaria de sus competencias las entidades tengan necesidades que deban ser satisfechas a través de contratos como el arrendamiento, comodato o administración, en los que además de las disposiciones del EGCAP deberán aplicarse en su mayoría normas de derecho privado, lo que de ninguna manera desvirtúa la calidad de estatal de dichos contratos.

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.

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.

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.

En virtud de la causal de contratación directa del literal i) del numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 20074— arrendamiento o adquisición de inmuebles—, las entidades públicas, cuando requieran contratar el arrendamiento o la adquisición de un inmueble podrán seleccionar al contratista bajo la modalidad de contratación directa, pero con fundamento en los principios que rigen la contratación estatal.

Calle 21 No. 23 – 22 Edificio Seguros Atlas, pisos 3 y 4 – Manizales, Caldas
PBX: +57 (606) 898 30 64
@Infi
atencionalciudadano@infi.gov.co
www.infi.gov.co

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.

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.

El precitado decreto 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.

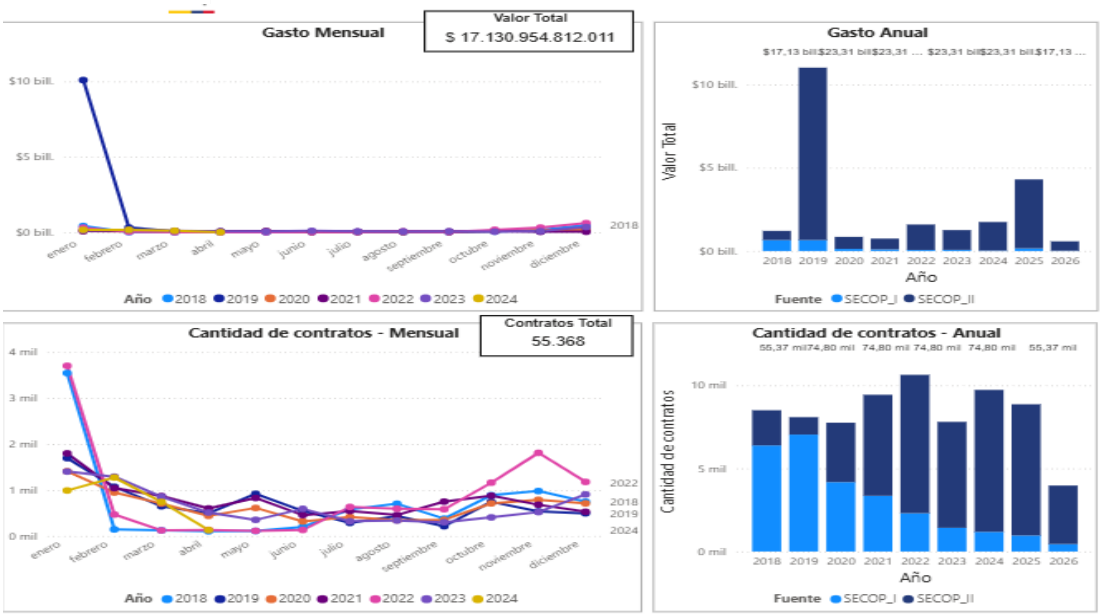
En esos casos, la Entidad Estatal debe elaborar los estudios y documentos previos, efectuar un estudio del sector que le permita identificar las condiciones en que debe ofrecer el arrendamiento, analizar los Riesgos y establecer las medidas necesarias para garantizar que el principio de selección objetiva 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.

Finalmente, con el fin de implementar mecanismos de buenas prácticas en los procesos contractuales y haciendo uso de las herramientas de abastecimiento estratégico dispuestas por la Agencia Nacional de Contratación Pública-Colombia Compra Eficiente, la Entidad procedió a realizar el siguiente análisis

Identificación de código UNSPSC 80131502- Arrendamiento de instalaciones comerciales o industriales
Periodo analizado: 01 de enero de 2020 y hasta el 30 de abril de 2026

Encontrándose que durante dicho periodo se han suscrito alrededor de 55.368 contratos por un valor aproximado de $17.130.954.812.011 como se muestra a continuación:

Calle 21 No. 23 – 22 Edificio Seguros Atlas, pisos 3 y 4 – Manizales, Caldas
PBX: +57 (606) 898 30 64
@Infi
atencionalciudadano@infi.gov.co
www.infi.gov.co



Finalmente se pone de presente que del periodo analizado la modalidad mayormente utilizada por parte de las Entidades públicas es la contratación directa como se muestra a continuación:



Concluyéndose, en consecuencia, que el procedimiento adelantado por la Entidad se ajusta y resulta congruente con la normatividad vigente en materia contractual, en tanto se desarrolló con observancia de los principios de transparencia, planeación, responsabilidad, selección objetiva y economía que rigen la contratación estatal, así como de las disposiciones legales y reglamentarias aplicables al proceso.

ANÁLISIS TÉCNICO Y ECONÓMICO QUE SOPORTA EL VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO

El valor del canon de arrendamiento pactado en el presente contrato se encuentra sustentado en el avalúo comercial elaborado por Lonja de Caldas, entidad técnicamente competente y autorizada para tal fin, en el marco del proceso de reactivación económica que actualmente se adelanta en el Aeropuerto La Nubia.

Dicho avalúo estuvo acompañado de un análisis técnico, financiero y económico mediante el cual se determinaron las condiciones de mercado aplicables al inmueble objeto de arrendamiento, teniendo en cuenta, entre otros aspectos, las características físicas y funcionales del espacio, la infraestructura aeroportuaria, la destinación autorizada, el comportamiento del mercado y las condiciones económicas actuales.

En consecuencia, el valor del canon establecido en el presente contrato corresponde al resultado de los estudios y soportes técnicos que hacen parte integral del proceso contractual y constituirá la base para la aplicación de los reajustes y actualizaciones a que haya lugar, conforme a las condiciones pactadas y a la normatividad aplicable.

LA CONTRATACIÓN COBIJA O NO UN ACUERDO COMERCIAL

Teniendo en cuenta que se trata de una de las modalidades de contratación directa establecidas en las Leyes 80 de 1993 y 1150 de 2007, no aplican las obligaciones y reglas especiales de los acuerdos internacionales y, por lo tanto, no se requiere establecer si está o no cubierta por dichos acuerdos, según el Anexo N°4 - Manual Para el Manejo de los Acuerdos Comerciales en Procesos de Contratación, expedido por Colombia Compra Eficiente.

REQUISITOS: El arrendador deberá acreditar la siguiente documentación, en caso de persona jurídica deberá hacerlo de su representante legal

1. CÉDULA DE CIUDADANÍA
2. VIGENCIA DE LA CÉDULA DE CIUDADANÍA https://wsp.registraduria.gov.co/certificado/datos.aspx
3. LIBRETA MILITAR (cuando aplique)
4. CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL (Para personas jurídicas, deberá tener máximo 30 días de expedición)
5. ESTATUTOS (Para personas jurídicas)
6. AUTORIZACIÓN PARA CONTRATAR (Cuando aplique)
7. RUT (con máximo 30 días de expedición)
8. ANTECEDENTES DISCIPLINARIOS
9. ANTECEDENTES FISCALES
10. ANTECEDENTES JUDICIALES
11. CERTIFICADO DEL SISTEMA REGISTRO NACIONAL DE MEDIDAS CORRECTIVA (RNMC)
12. CERTIFICADO INHABILIDDES LEY 1918 DE 2018 (DELITOS SEXUALES)
13. CERTIFICADO DE REGISTRO DE DEUDORES ALIMENTARIOS MOROSOS – REDAM
14. LISTA ONU HTTPS://SCSANCTIONS.UN.ORG/CONSOLIDATED-SP/
15. LISTA CLINTON https://sanctionssearch.ofac.treas.gov/
16. LISTA DE TERRORISTAS ESTADOS UNIDOS https://www.state.gov/foreing-terrrorist-organizations
17. LISTA DE TERRORISTAS UNIÓN EUROPEA DE ORGANIZACIONES TERRORISTAS https://eur-lex.europa.eu/search.html?scope=eurlex&text=timochenco&lang=en&type=quick&qid=1666795901595
18. LISTA DE PERSONAS UNIÓN EUROPEA DE PERSONAS CATALOGADAS COMO TERRORISTAS https://www.consilium.europa.eu/es/policies/fight-against-terrorism/terrorist-list/
19. ACREDITACIÓN REGISTRO EN EL SECOP II DEL CONTRATISTA
20. LOS DEMÁS DOCUMENTOS QUE SEAN SOLICITADOS POR EL ARRENDADOR

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

Atentamente,

LUZ YANETH VILLEGAS LÓPEZ
Subgerente Comercial (e)
INFICALDAS

Proyectó: - Johana Calle Arias – Apoyo Profesional Subgerencia Comercial

Calle 21 No. 23 – 22 Edificio Seguros Atlas, pisos 3 y 4 – Manizales, Caldas
PBX: +57 (606) 898 30 64
@Infi
atencionalciudadano@infi.gov.co
www.infi.gov.co