Ciudad y fecha:	Villavicencio-Meta, 11 de agosto de 2026
Dependencia generadora:	GRUAL, 037-00-E-CACOM-2-GRUAL-2026

1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD

El Comando Aéreo de Combate No 2, tiene la necesidad de entregar a título de arrendamiento el bien inmueble donde funciona la cafetería del despacho del Comando Aéreo de Combate No. 2 ubicado en las áreas comunes del despacho, para ofrecer los siguientes servicios: venta de productos de cafetería y dulcería, cumpliendo con todas las disposiciones de la Fuerza Aeroespacial Colombiana, Comando Aéreo de Combate No.2; estos servicios se requieren que sean prestados en la Unidad Militar Aérea pues con ellos se brinda al personal residente y transeúnte que no puede salir de la Unidad opciones de alimentación teniendo la oportunidad de hacer uso de los servicios ofertados por parte del arrendatario y evitando de esta forma que el personal se deba desplazar hasta la vereda de Apiay u otro lugar para adquirir los mismos.

Por otra parte, dicho arrendamiento implica para la unidad un beneficio de auto sostenimiento de este, ya que al realizar el mantenimiento de la infraestructura implica un gasto adicional que la entidad tendría que cubrir con el reducido presupuesto que se tiene para este concepto y que es priorizado para las distintas instalaciones de la Unidad Militar Aérea, por lo cual entregarlo en arrendamiento traería como beneficio que el bien inmueble este siempre en buen estado. Una de las finalidades del presente proceso es que se garantice la conservación de la locación y el mantenimiento preventivo de los bienes asignados, garantizando así, que el sitio, estará en correctas condiciones mientras sea administrado por el arrendatario.

Así mismo, el Comando Aéreo de Combate No 2 al ser una de las Unidades Militares Aéreas más operativas de la Fuerza Aeroespacial Colombiana, por seguridad no puede entregar sus instalaciones en arrendamiento a cualquier oferente, ya que se deben cumplir una serie de normas y restricciones con el fin de salvaguardar la seguridad de la Unidad y del personal, por lo tanto, el contrato de arrendamiento se debe realizar con una persona que cuente con experiencia en atención al personal militar y presente y apruebe los documentos requeridos para el estudio de seguridad.

2. OBJETO A CONTRATAR - CONDICIONES GENERALES DEL CONTRATO A CELEBRAR

2.1 OBJETO:

"ENTREGAR A TÍTULO DE ARRENDAMIENTO EL BIEN INMUEBLE DESTINADO COMO CAFETERÍA EN EL DESPACHO DEL COMANDO AÉREO DE COMBATE No 2"

2.2 LUGAR DE ENTREGA O DE EJECUCIÓN:

El bien inmueble donde opera el establecimiento “CAFETERIA DEL DESPACHO” en el Comando Aéreo de Combate No. 2, que está ubicado en el Kilómetro 7 vía a Puerto López, Apiay – Meta.

2.3 PLAZO DE EJECUCIÓN: Doce (12) meses, contados desde el 13 de agosto de 2026 hasta el 12 de agosto de 2027.

2.4 FORMA DE PAGO: El valor del canon de arrendamiento de la “CAFETERÍA DEL DESPACHO” será cancelado mensualmente por la suma de **NOVECIENTOS CINCUENTA Y UN MIL PESOS MCTE. ($951.000,00) IVA Y SERVICIOS INCLUIDOS**, los cuales serán pagados dentro de los cinco (05) primeros días calendario del mes de arriendo a causar, así mismo, dicho valor será consignado en la cuenta corriente de Bancolombia No. 057389014-65 NIT 800.141.627- 4 del CACOM-2 a nombre de FONDO INTERNO en cuyo caso el ARRENDATARIO deberá entregar cada mes una copia de la consignación en la Tesorería – Departamento Financiero y al Supervisor del contrato de la “CAFETERIA”.

2.5 ADJUDICACIÓN:

Total	X
Parcial por lote	
Hasta agotar presupuesto oficial	

VALOR TOTAL DEL CONTRATO: ONCE MILLONES, CUATROCIENTOS DOCE MIL PESOS. ($11.412.000)

PAGO ARRENDAMIENTO		
MES	NÚMERO DE PAGO	VALOR
13 AGOSTO – 12 SEPTIEMBRE 2026	1	$ 951.000,00
13 SEPTIEMBRE – 12 OCTUBRE 2026	2	$ 951.000,00
13 OCTUBRE – 12 NOVIEMBRE 2026	3	$ 951.000,00
13 NOVIEMBRE – 12 DICIEMBRE 2026	4	$ 951.000,00
13 DICIEMBRE 2026 – 12 ENERO 2027	5	$ 951.000,00
13 ENERO – 12 FEBRERO 2027	6	$ 951.000,00
13 FEBRERO – 12 MARZO 2027	7	$ 951.000,00
13 MARZO – 12 ABRIL 2027	8	$ 951.000,00
13 ABRIL – 12 MAYO 2027	9	$ 951.000,00
13 MAYO – 12 JUNIO 2027	10	$ 951.000,00
13 JUNIO – 12 JULIO 2027	11	$ 951.000,00
13 JULIO – 12 AGOSTO 2027	12	$ 951.000,00
TOTAL		$ 11.412.000,00

Nota 1. El valor del IVA y servicios públicos se encuentran incluidos del canon mensual de arrendamiento.

Nota 2. El valor del canon de arrendamiento mensual se incrementará en caso de generarse una prórroga o prorrogas serán suscritas en los años subsiguientes; el incremento corresponderá al IPC de diciembre de las vigencias anterior al año subsiguiente respectivamente, mediante la suscripción de contrato modificatorio, en el cual se ajustará el valor total del contrato en cada una de las vigencias.

Nota 3. El canon de arrendamiento será pagadero dentro de los cinco (05) primeros días calendario del mes de a causar, dicho valor deberá ser consignado en la cuenta corriente de Bancolombia No. 057389014-65 NIT 800.141.627- 4 del CACOM-2 a nombre de FONDO INTERNO en cuyo caso el ARRENDATARIO deberá entregar cada mes una copia de la consignación en la Tesorería - Departamento Financiero y al Supervisor del contrato.

Nota 4. El no pago del canon de arrendamiento dentro de los cinco (5) primeros días calendario del mes de arriendo a causar conllevará una sanción pecuniaria equivalente al uno por ciento (1 %) del valor del canon mensual por cada día de retraso, sin perjuicio de las demás acciones y consecuencias previstas en el contrato por incumplimiento.

2.6 OFFSET: SI_____ NO ____ N/A __x___

3. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DEL OBJETO A CONTRATAR

3.1 FICHA TÉCNICA:

El bien inmueble denominado "CAFETERÍA", ubicado dentro de la edificación denominada DESPACHO, corresponde a un área de esparcimiento destinada al personal orgánico de la Unidad y a la venta de productos de cafetería y dulcería. En este espacio, el personal podrá ingerir sus alimentos y hacer uso de las instalaciones sin que sea obligatoria la adquisición de productos del establecimiento, con el fin de garantizar el uso de los espacios sociales dispuestos para el personal de la Unidad.

El inmueble objeto de arrendamiento se encuentra ubicado en el Km 7 vía Puerto López, al interior del Comando Aéreo de Combate No. 2, contiguo al Despacho, entre el cajero de Bancolombia y la entrada de dicha dependencia, y cuenta con una ventana destinada a la atención y venta de productos hacia el Despacho. El área destinada para la cafetería es de aproximadamente 27,6 m², de acuerdo con el Oficio No. FAC-S-2023-020351-CI del 2 de febrero de 2023 / MDN-COGFM-FAC-COFAC-JEMFA-CACOM-2-SECOM-GRUAL. El inmueble cuenta con servicios públicos de agua y electricidad. Adicionalmente, el ARRENDATARIO tendrá derecho a hacer uso del baño ubicado en el Despacho.

El inmueble será destinado única y exclusivamente al funcionamiento de la CAFETERÍA, en la cual se podrán ofrecer los siguientes servicios: venta de productos de cafetería y dulcería.

Igualmente, el ARRENDATARIO se abstendrá de ingresar, almacenar o permitir que dentro del área arrendada se almacenen elementos inflamables, estupefacientes, tóxicos, insalubres, explosivos o elementos que puedan resultar dañinos para el medio ambiente o para las personas.

NOTA: La destinación del inmueble para un fin distinto al previsto anteriormente será causal de terminación del contrato por parte del ARRENDADOR.

Horario:

- Los horarios de atención establecidos para el presente contrato de arrendamiento teniendo en cuenta el uso de las áreas sociales de la UMA se autoriza que sean como a continuación se relaciona:

    - Lunes a viernes: de 07:00 a 19:00 horas
    - Sábados: de 07:00 a 15:00 horas
    - Domingos y festivos: en caso de evento especial o vuelo de apoyo donde se evidencie personal en la unidad, podrá venir de 07:00 a 19:00 en el lapso que el

arrendatario considere conveniente teniendo en cuenta que esto genera bienestar y confort al personal tanto orgánico como flotante de la UMA.

3.1 OTRAS OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA:

El arrendatario se obliga a no ingresar a personal ajeno a sus empleados y/o equipo de trabajo, en caso de cambiar algunos de sus trabajadores o requerir el ingreso de personal ajeno a este, deberá comunicar al supervisor del contrato con una antelación de cinco (05) días a la fecha prevista del ingreso, para ello informará el nombre de la persona y número de identificación al Supervisor del contrato. Asimismo, deberán cumplir con las diferentes medidas de seguridad establecidas por la Unidad Militar (Estudio de Seguridad – Fichero, etc.)

Todas aquellos ingresos y salidas de proveedores deben ser informadas y coordinados con el supervisor del contrato mínimo informándole un día anterior a su ingreso. Inclusive para aquellas solicitudes de salidas e ingresos en fines de semana y días festivos, se debe indicar al señor supervisor del contrato los nombres de los conductores, las placas de los vehículos y copia del seguro obligatorio de accidentes de tránsito y técnico-mecánica -en caso de que aplique- y se deberá aportar todos aquellos documentos que sean requeridos por la supervisión para las coordinaciones logísticas, administrativas y de seguridad que se requieran por la Entidad.

Por lo anterior, no existirá relación alguna entre EL ARRENDADOR y las personas que EL ARRENDATARIO contrate para la ejecución del presente contrato. EL ARRENDATARIO se obliga a mantener a EL ARRENDADOR indemne de cualquier reclamación proveniente de terceros, que tenga como causa sus propias actuaciones.; estará obligado a responder por las obligaciones laborales o de cualquier otra índole respecto al personal que contrate. Por otra parte, deberá allegar los certificados que apliquen para este tipo de servicios.

Cesión y subarrendamiento:

EL ARRENDATARIO no podrá subarrendar el inmueble ni ceder el presente contrato en todo o en parte a persona alguna natural o jurídica, nacional o extranjera, sin autorización previa o expresa y escrita expedida por el ARRENDADOR, el cual se reserva el derecho de aceptarla o negarla. Lo anterior, so pena que EL ARRENDADOR pueda dar por terminado válidamente el contrato en forma inmediata, sin lugar a indemnización alguna en favor de EL ARRENDATARIO y podrá exigir la devolución del bien inmueble arrendado sin necesidad de ningún tipo de requerimiento previo por parte de EL ARRENDADOR.

En caso tal de que se dé la cesión del contrato debe mediar y acatarse de manera completa el procedimiento para la cesión establecido por parte del ARRENDADOR.

Queda absolutamente prohibido conceder a persona diferente al arrendatario el uso, como también, Modificar o reformar esta vinculación jurídica, sin la aquiescencia del ARRENDADOR, por tanto, las partes acuerdan expresamente que todos los acuerdos, compromisos, convenciones o pactos, etc., los realizaran únicamente en forma documentada (escrito) debidamente suscrito por las partes.

De las mejoras:

El arrendatario tendrá a su cargo las reparaciones locativas que se consideren necesarias para la utilización del bien inmueble en desarrollo del objeto contractual entendiéndose que son aquellas que se realizarán con el fin de preservar el bien en el estado en que fue recibido. Estas mejoras serán asumidas por el arrendatario cuyo origen se ocasionen por el uso ordinario o por culpa y causa del desarrollo del objeto contractual; dentro de estas mejoras se encuentran aquellas establecidas que se refiere el artículo 2030 del Código Civil. El costo de estas mejoras será asumido por el arrendatario ya que no se genera descuento alguno por parte de la Entidad en el canon de arrendamiento.

Todas aquellas adecuaciones que se generen o realicen con miras del funcionamiento del bien inmueble y del desarrollo del objeto contractual no ostentaran la calidad de mejoras.

No realizar cambios o modificaciones estructurales u ornamentales sin la previa autorización escrita al ordenador del gasto del Comando Aéreo de Combate No. 2. En caso contrario se entenderá que el ARRENDATARIO dona el valor de dichos cambios o modificaciones al Comando Aéreo de Combate No. 2.

Aquellas mejoras que se consideren necesarias deben ser previamente autorizadas por escrito por parte del ARRENDADOR.

Obligaciones con respecto a daños

El ARRENDATARIO se compromete al correcto uso y conservación del inmueble objeto de arrendamiento y responderá por los daños o deterioros que se ocasionen por el uso inadecuado o por causas que le sean imputables, asumiendo el valor de las reparaciones a que haya lugar.

El ARRENDATARIO deberá informar inmediatamente al ARRENDADOR sobre cualquier daño que se presente en el inmueble, especialmente cuando tenga origen en hechos de fuerza mayor o caso fortuito, con el fin de adoptar oportunamente las medidas correspondientes y evitar riesgos para el personal, las instalaciones o la actividad operacional de la Unidad.

3.1.1 Obligaciones Generales y Específicas del Contratista:

El Arrendador se obliga a:

1. Entregar al ARRENDATARIO el inmueble 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, previa elaboración de un acta de inventario firmada por las partes y el supervisor del contrato.
2. Mantener el bien inmueble en estado de servir para el fin que ha sido arrendado, manteniendo los servicios conexos y adicionales en buen estado para el fin convenido en el contrato y garantizar durante todo el término del contrato el uso y goce exclusivo y pacífico del inmueble por parte del ARRENDATARIO.
3. Entregar el inmueble con los servicios públicos al día.

4. Otorgarle al ARRENDATARIO un plazo de diez (10) días hábiles para desocupar el inmueble una vez terminado el presente contrato.
5. Presentar en el plazo establecido la factura del canon del mes correspondiente a través de la supervisión del contrato.
6. Ejercer la supervisión del contrato por intermedio del supervisor designado.
7. Exigir al ARRENDATARIO la ejecución idónea y oportuna del objeto del contrato.
8. Las demás consagradas en la normatividad vigente civil y comercial.

Obligaciones particulares del arrendatario

1. El ARRENDATARIO se obliga al cumplimiento de las condiciones del contrato en lo que se refiere al pago del canon de arrendamiento dentro del tiempo estipulado en el numeral 2.4 del presente documento, al mantenimiento del local y al control de las personas que transitan en la zona arrendada.
2. Se debe velar por el mantenimiento y buen uso de las instalaciones del local que se entregarán con la suscripción del acta de entrega.
3. Mantener el inmueble, los bienes y servicios en buen estado para el fin convenido y destinarlos exclusivamente al desarrollo del objeto contractual.
4. Pagar al ARRENDADOR oportunamente el canon de arrendamiento.
5. Permitir en cualquier tiempo las visitas del ARRENDADOR o de sus representantes, para constatar el estado y la conservación del inmueble u otras circunstancias que sean de su interés, siempre y cuando dichas visitas no afecten la continuidad regular del objeto del contrato.
6. Analizar y responder los requerimientos que formule razonablemente el ARRENDADOR.
7. Cumplir con todos los protocolos de bioseguridad ordenados por el Gobierno Nacional (Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, Ministerio del Trabajo, Ministerio del Interior, Ministerio de Salud y Protección Social), así como aquellos que determine la Unidad Militar Aérea, durante el término de ejecución del contrato.
8. El ARRENDATARIO se compromete a entregar el bien inmueble arrendado una vez termine el contrato, en el mismo estado en que lo recibió, salvo el deterioro natural, así como todos los bienes que le hayan sido entregados mediante el acta de inventario suscrita al inicio del contrato de arrendamiento.
9. EL ARRENDATARIO debe mantener el inmueble con buena presentación y desinfección, libre de olores desagradables.
10. Una vez firmado el contrato, se suscribirá acta de inventario de bienes en la cual se dejará constancia de los bienes entregados al ARRENDATARIO y del estado del bien inmueble, con registro fotográfico.
11. EL ARRENDATARIO se compromete a no contratar menores de edad para el ejercicio del objeto contractual, así como a no permitir que se subcontraten menores de edad para tales efectos, dando aplicación a la Resolución 1677 de 2008 del Ministerio de la Protección Social y los Pactos, Convenios y Convenciones Internacionales ratificados por Colombia sobre los derechos de los niños.
12. Abstenerse de realizar actos que perturben o afecten la seguridad, tranquilidad, funcionamiento o normal utilización de las instalaciones del Comando Aéreo de Combate No. 2 y responder por las perturbaciones que sean imputables al ARRENDATARIO, a su personal o a terceros bajo su responsabilidad.

13. Garantizar en forma permanente la seguridad y mantenimiento de los espacios arrendados y responder ante el Comando Aéreo de Combate No. 2 por los daños o deterioros que sean imputables al ARRENDATARIO, a su personal o a terceros bajo su responsabilidad, sin perjuicio del deterioro natural derivado del uso adecuado del inmueble.
14. Cumplir con las Normas de Seguridad establecidas en la Unidad Militar Aérea así como las establecidas en el manual de convivencia.
15. Las establecidas en los documentos y estudios previos.
16. Cumplir las demás obligaciones inherentes al objeto y naturaleza del contrato, así como las instrucciones impartidas por el Supervisor que estén relacionadas con el cumplimiento de las obligaciones contractuales pactadas.
17. Se debe cumplir estrictamente el horario del uso de los aires acondicionados, según lo establecido por esta UMA, que indicará el supervisor del contrato.
18. Las demás obligaciones propias de los ARRENDATARIOS según la normatividad civil y comercial vigente.

De la terminación del contrato

El contrato de arrendamiento podrá terminar de manera normal o anticipada, de conformidad con las siguientes condiciones:

1. Terminación normal
El contrato terminará normalmente por el vencimiento del plazo de ejecución pactado, sin que se requiera comunicación, requerimiento o aviso previo de ninguna de las partes.

En ningún caso operará prórroga, renovación o extensión automática del contrato por la permanencia del ARRENDATARIO en el inmueble, por la continuación de la actividad comercial, por el recibo de pagos o por cualquier otra circunstancia. Cualquier prórroga o modificación del plazo deberá ser expresa, previa al vencimiento y formalizada por escrito por las partes, de conformidad con los procedimientos establecidos por la Entidad.

En consecuencia, cumplido el plazo contractual sin que se haya formalizado previamente una prórroga, el ARRENDATARIO deberá proceder a la restitución del inmueble en las condiciones establecidas en el contrato.

2. Terminación anticipada

El contrato podrá darse por terminado antes del vencimiento del plazo en cualquiera de los siguientes eventos:

a) Por mutuo acuerdo entre las partes.
b) Por razones de fuerza mayor o caso fortuito que hagan imposible la ejecución del objeto contractual.
c) Cuando las exigencias de seguridad nacional, la situación de orden público o las condiciones de seguridad de la Unidad Militar Aérea hagan necesaria la terminación del contrato.

d) Por manifestación escrita de cualquiera de las partes, comunicada con una antelación mínima de tres (3) meses, sin que ello constituya incumplimiento ni genere derecho a indemnización. Cuando la terminación sea solicitada por el ARRENDADOR, en la respectiva comunicación se indicará la fecha en la cual deberá efectuarse la entrega material del inmueble.
e) Cuando varíen sustancialmente las condiciones contractuales o las circunstancias que dieron origen al contrato, de manera que resulte imposible o innecesaria la continuación de su ejecución.
f) Cuando durante la ejecución contractual se presente una situación que pueda generar o agravar un detrimento patrimonial para la Entidad.
g) Cuando desaparezca el objeto del contrato o sobrevengan circunstancias que imposibiliten materialmente su ejecución.
h) Por muerte o incapacidad física permanente del ARRENDATARIO, cuando se trate de persona natural, o por disolución de la persona jurídica, cuando corresponda, siempre que dicha circunstancia imposibilite la continuación de la ejecución contractual.
i) Por incumplimiento de las obligaciones contractuales que, atendiendo a su naturaleza y gravedad, dé lugar a la terminación del contrato, de conformidad con las condiciones pactadas y el procedimiento aplicable.

Restitución del inmueble

Una vez terminado el contrato, por vencimiento del plazo o por cualquiera de las causales de terminación anticipada, el ARRENDATARIO deberá restituir el inmueble al ARRENDADOR en el estado en que lo recibió, salvo el deterioro natural derivado de su uso adecuado, de conformidad con el acta de entrega e inventario suscrita entre las partes.

El ARRENDATARIO deberá retirar los bienes de su propiedad que se encuentren al interior del inmueble dentro del término establecido para su restitución, previa coordinación con el Supervisor del contrato y observando los procedimientos de ingreso, salida y seguridad establecidos por la Unidad Militar Aérea.

La terminación del contrato no extinguirá las obligaciones que, por su naturaleza, deban permanecer vigentes con posterioridad a su finalización, ni aquellas obligaciones económicas o responsabilidades que se hubieren causado durante su ejecución.

Servicios públicos:

Dentro del canon de arrendamiento queda incluido el valor de los servicios públicos domiciliarios que allí se causen, teniendo en cuenta que el inmueble no cuenta con medidores independientes.

3.1.2 Obligaciones Contractuales asociadas al Sistema de Gestión de la Calidad: Teniendo en cuenta la naturaleza del presente contrato, no se generan obligaciones directas hacia el arrendatario asociadas al Sistema de Gestión de la Calidad.

3.1.3 Seguridad Física y de la Información:

Las actividades desarrolladas y toda la información a la cual se pudiera tener acceso, en el marco del presente contrato serán de carácter reservado, por lo tanto, EL ARRENDATARIO se obliga a guardar y a no suministrar ninguna clase de información o detalles a terceros y a mantener como documentos clasificados todos los aspectos relacionados con la seguridad y defensa de la unidad militar

EL ARRENDATARIO se obliga a no transitar por zonas de carácter restringido o de seguridad establecidas por esta Unidad Aérea, obligándose a su vez a restringir el tránsito por dichas zonas para sus empleados.

3.1.4 Seguridad y Salud en el Trabajo:

El arrendatario, en su calidad de empleador o trabajador independiente deberá:

1. Cumplir con las disposiciones legales vigentes en materia de Seguridad y Salud en el Trabajo y Riesgos Laborales que le sean aplicables durante la ejecución del contrato.
2. Implementar y mantener, cuando corresponda, el Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo (SG-SST), de conformidad con el número de trabajadores vinculados y los estándares mínimos establecidos por la normatividad vigente.
3. Afiliar y mantener afiliados a sus trabajadores al Sistema de Seguridad Social Integral, incluyendo salud, pensión y Administradora de Riesgos Laborales (ARL), realizando oportunamente el pago de los aportes correspondientes.
4. Identificar, evaluar y controlar los riesgos presentes en las actividades desarrolladas dentro del establecimiento comercial, adoptando las medidas preventivas y correctivas necesarias para proteger la vida y la salud de sus trabajadores.
5. Suministrar, cuando sean requeridos, los elementos de protección personal adecuados para las actividades desarrolladas, garantizando su uso, mantenimiento y reposición.
6. Capacitar e informar a sus trabajadores sobre los riesgos inherentes a las labores que desempeñan, las medidas de prevención, los procedimientos seguros de trabajo y la atención de emergencias.
7. Garantizar que las instalaciones, equipos, utensilios y herramientas utilizados para la prestación del servicio se encuentren en condiciones seguras de operación y mantenimiento.
8. Reportar e investigar los accidentes de trabajo y enfermedades laborales que se presenten, de conformidad con la normatividad vigente.
9. Contar con los procedimientos básicos para la atención de emergencias, incluyendo la disponibilidad de un botiquín de primeros auxilios y los mecanismos de reporte y atención de incidentes.
10. Permitir las verificaciones que la Entidad considere necesarias para comprobar el cumplimiento de las obligaciones relacionadas con Seguridad y Salud en el Trabajo que tengan incidencia en la ejecución del contrato.
11. Mantener disponible la documentación que evidencie el cumplimiento de las obligaciones en materia de Seguridad y Salud en el Trabajo, cuando esta sea requerida por la Entidad o por las autoridades competentes.
12. Cumplir las recomendaciones y requerimientos emitidos por la Administradora de Riesgos Laborales (ARL), así como las disposiciones impartidas por las autoridades competentes en materia de Seguridad y Salud en el Trabajo.

3.1.5 Gestión Ambiental:

El arrendatario deberá:

1. Cumplir con la legislación ambiental vigente y las disposiciones emitidas por las autoridades ambientales competentes que resulten aplicables a la actividad desarrollada.
2. Desarrollar sus actividades procurando la prevención de la contaminación y el uso eficiente y racional de los recursos naturales, especialmente del agua y la energía.
3. Realizar la separación de los residuos sólidos en la fuente y disponerlos adecuadamente, de conformidad con la normativa vigente y con los lineamientos establecidos por la UMA para la gestión integral de residuos.
4. Garantizar el adecuado almacenamiento temporal y disposición de los residuos generados durante la operación de la cafetería, evitando la acumulación de desechos y cualquier afectación a la salud pública o al medio ambiente.
5. Disponer correctamente los residuos especiales que se generen como consecuencia de su actividad, cuando aplique, a través de gestores autorizados conforme a la normatividad vigente.
6. Abstenerse de verter aceites, grasas, residuos de alimentos, sustancias químicas o cualquier otro material que pueda afectar las redes de alcantarillado, los sistemas de drenaje o el medio ambiente.
7. Mantener en condiciones de orden, aseo y limpieza las áreas objeto del contrato y aquellas que utilice para el desarrollo de su actividad, evitando la generación de focos de contaminación o vectores.
8. Utilizar productos de limpieza, desinfección y demás insumos de manera segura y conforme a las recomendaciones de sus fabricantes, evitando riesgos para las personas y el medio ambiente.
9. Atender y cumplir las políticas, programas, campañas y lineamientos ambientales adoptados por la UMA, siempre que sean compatibles con la naturaleza del contrato.
10. Permitir las actividades de seguimiento que adelante la UMA para verificar el cumplimiento de las obligaciones ambientales relacionadas con la ejecución del contrato.
11. Informar oportunamente al supervisor del contrato sobre cualquier incidente o situación que pueda generar afectaciones ambientales derivadas de la ejecución del contrato y adoptar las medidas necesarias para mitigar sus efectos.
12. Responder por los daños ambientales que sean atribuibles a su actuación u omisión durante la ejecución del contrato, sin perjuicio de las acciones administrativas, civiles o penales a que haya lugar.

3.1.6 Compras Públicas Sostenibles con el ambiente y socialmente responsables:

Con el fin de cumplir con los criterios de sostenibilidad ambiental se debe cumplir con los siguientes criterios:

Equipos eficientes: Obligación de usar bombillería LED y electrodomésticos (neveras, microondas) con certificación de eficiencia energética mínima.

Ahorro de agua: Prohibición de alterar los dispositivos ahorradores instalados en griferías y sanitarios por la entidad, salvo para mantenimiento técnico equivalente.

Aceites usados: Prohibición absoluta de verter aceites de cocina usados (AVU) en la red de alcantarillado. Se debe exigir el certificado de disposición final emitido por un gestor ambiental autorizado ante la autoridad ambiental local.

Químicos de aseo: El arrendatario debe garantizar que los productos utilizados para la limpieza y desinfección de la cafetería cuenten con un bajo impacto ambiental (biodegradables y libres de fosfatos).
Restauración del espacio: Cualquier adecuación física menor autorizada debe realizarse utilizando pinturas con bajo contenido de Compuestos Orgánicos Volátiles (COV).

3.2 CODIFICACIÓN EN EL CLASIFICADOR DE BIENES Y SERVICIOS:

CODIGO UNSPSC 80131502

CLASIFICACIÓN UNSPSC	SEGMENTO	FAMILIA	CLASE	PRODUCTO
80131502	80000000 Servicio de Gestión, servicios profesionales de empresa y servicios administrativos	80130000 Servicios inmobiliarios	80131500 Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones	80131502 Arrendamiento de instalaciones comerciales o industriales

3.3 VISITA AL LUGAR DE EJECUCIÓN: SI ____NO __X__N/A

3.4 EL BIEN O SERVICIO POR CONTRATAR, AUMENTA LA VIDA ÚTIL DEL BIEN A INTERVENIR (EN TIEMPO Y/O VALOR):

- **Incrementa el valor del bien:**

  SI: _____NO: _x___Valor del incremento: $_____

- **Incrementa vida útil del bien:**

  SI: _____NO: __x___Años a incrementar: _____

- **No aplica:**

Justificación: No Aplica.

3.5 NÚMERO DE INVENTARIO: (cuando aplique): No aplica.

Descripción del Bien	No. de Inventario
N/A	N/A

3.6 CATALOGACIÓN OTAN (cuando aplique): No Aplica

3.7 CANTIDAD DEL PRODUCTO A CONTRATAR Y ADQUISICIÓN ÚLTIMOS AÑOS EN LA FAC: No aplica

4. IDENTIFICACIÓN DEL CONTRATO A CELEBRAR Y MODALIDAD DE SELECCIÓN DEL CONTRATISTA

3.1 TIPO DE CONTRATO: Arrendamiento de bien inmueble.

3.6 MODALIDAD DE SELECCIÓN:

La modalidad de selección aplicable para la celebración del presente contrato corresponde a la **CONTRATACIÓN DIRECTA.**

Causal que fundamenta la contratación directa:

- Urgencia manifiesta. _____
- Contratación de empréstitos_____
- Contratos interadministrativos _____
- Contratación de Bienes y Servicios en el Sector Defensa, la Dirección Nacional de Inteligencia y la Unidad Nacional de Protección que necesiten reserva para su adquisición _____
- Contratos para el desarrollo de actividades científicas y tecnológicas _____
- Encargo fiduciario ____
- Inexistencia de pluralidad de oferentes. ____
- Prestación de servicios profesionales y de apoyo a la gestión, o para la ejecución de trabajos artísticos que sólo puedan encomendarse a determinadas personas naturales ___
- Arrendamiento o adquisición de bienes inmuebles. _**X**___
- La selección de peritos expertos o asesores técnicos para presentar o contradecir el dictamen pericial en procesos judiciales _____
- Otra: _____– ¿Cuál?: _____

Fundamento Jurídico - Justificación:

El presente proceso tiene por objeto entregar a título de arrendamiento un bien inmueble administrado por el Comando Aéreo de Combate No. 2, destinado al funcionamiento de la cafetería del despacho de la Unidad Militar Aérea.

La modalidad de selección corresponde a la **Contratación Directa**, de conformidad con el literal **i) del numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007**, que contempla como causal de contratación directa el arrendamiento o adquisición de bienes inmuebles.

Para el desarrollo del presente proceso se observarán igualmente las disposiciones contenidas en la **Ley 80 de 1993**, la **Ley 1150 de 2007**, el **Decreto 1082 de 2015**, el **Código Civil** y el **Código de Comercio**, en lo que resulte aplicable al contrato de arrendamiento.

Así mismo, el presente proceso se adelanta conforme a los lineamientos institucionales impartidos por la Fuerza Aeroespacial Colombiana mediante las **Circulares FAC-S-CR-2021-010082-CR del 31 de agosto de 2021** y **FAC-S-2023-002453-CR del 2 de marzo de 2023**, las cuales regulan la estructuración de los contratos de arrendamiento celebrados por la Entidad y la determinación de las garantías cuando haya lugar.

La utilización de la modalidad de contratación directa resulta procedente por cuanto el negocio jurídico corresponde al arrendamiento de un bien inmueble administrado por la Fuerza Aeroespacial Colombiana, destinado a la prestación del servicio de cafetería dentro de las instalaciones del Comando Aéreo de Combate No. 2, actividad que contribuye al bienestar del personal militar y civil de la Unidad, garantiza el adecuado aprovechamiento del inmueble y favorece su conservación y mantenimiento.

El presente proceso cuenta con los estudios previos, el análisis del sector, el estudio del canon de arrendamiento y la estimación de riesgos, garantizando el cumplimiento de los principios de transparencia, economía, responsabilidad y selección objetiva previstos en el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública.

5. ESTUDIO DEL SECTOR

El estudio de mercado correspondiente al objeto del contrato se encuentra anexo al presente documento y podrá ser consultado por los interesados dentro del proceso contractual.

6. ASPECTOS ECONÓMICOS - FINANCIEROS

5.1 CERTIFICADO DE DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL QUE RESPALDA LA CONTRATACIÓN.

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

5.2 ANÁLISIS DEL VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO Y PRESUPUESTO OFICIAL:

En cuanto a cómo se aplica el aumento del arriendo, solo puede aplicarse cuando se renueva el contrato o cuando ya pasaron 12 meses desde la última vez que se realizó el aumento. Esto quiere decir, si el contrato se firmó, renovó o aumentó en agosto de 2026, el aumento solo podrá aplicarse en agosto del 2027. El aumento no comienza al inicio del año, como lo indica la ley, ni en enero de cada año.

Cabe indicar que este establecimiento está ubicado en un sector rural, por ello no es posible efectuar la liquidación del canon de arrendamiento de acuerdo con lo indicado en la ley 820 del 2023 debido, toda vez que está por debajo del valor de tierra.

Así mismo esto genera bienestar a un total de más de 800 personas entre oficiales, suboficiales, soldados y personal civil externo e interno del Comando Aéreo de Combate No. 2, cabe indicar que este predio cuenta con su propio suministro de agua siendo una ventaja para el valor proyectado del canon de arrendamiento 2026-2027.

CANON DE ARRENDAMIENTO PAGO MENSUAL 2026			
	VALOR ANTERIOR	AUMENTO	TOTAL
CAFETERIA	$895.579	$54,989	$ 950.568
TOTAL CANON ARRENDAMIENTO 2026			$ 951.000

Teniendo en cuenta lo anterior y según el aumento del IPC para el año 2026 y el estudio de mercado realizado, se determina el canon de arrendamiento por un valor total mensual de NOVECIENTOS CINCUENTA Y UN MIL PESOS COLOMBIANOS M/CTE ($951.000,00 COP) IVA Y SERVICIOS INCLUIDOS (agua y energía), por lo cual se establece que para el presente contrato se fijará un valor total por los 12 meses de arrendamiento que corresponde a la suma de ONCE MILLONES CUATROCIENTOS DOCE MIL PESOS M/CTE ($11.412.000,00) IVA Y SERVICIOS INCLUIDOS.

El valor del canon puede llegarse a ajustar conforme al IPC publicado por el DANE al término de cada anualidad en caso de que se acceda de manera bilateral a la prórroga, bajo las consideraciones descritas para el ajuste del valor mensual del canon de arredramiento en mención, se resume así:

ítem	Periodo	Valor Canon mensual
1	Desde 12 de agosto de 2026 y hasta el 11 de agosto de 2027.	$951.000
Formula de ajuste a aplicar		Valor canon + IPC 2026

Dicho canon de arrendamiento lo cancelará el ARRENDATARIO dentro de los primeros cinco (05) días de cada mes a causar, los cuales deberán ser consignados en la cuenta corriente de Bancolombia No. 057389014-65 NIT 800.141.627- 4 del CACOM-2 a nombre de FONDO INTERNO. Por otra parte, se debe aclarar que dentro del valor del canon de arrendamiento queda incluido el valor de los servicios públicos domiciliarios que allí se causen teniendo en cuenta que este bien inmueble no cuenta con medidores independientes

5.3 DETERMINACIÓN DE LOS IMPUESTOS A QUE HAYA LUGAR:

El numeral 15 del art. 476 del ETN establece que se encuentra excluido: “El servicio de arrendamiento de inmuebles para vivienda y el arrendamiento de espacios para exposiciones y muestras artesanales nacionales, incluidos los eventos artísticos y culturales.”, así las cosas, al tratarse de un servicio de arrendamiento para actividades comerciales este se encuentra gravado con la tarifa del 19%.

Nota: Para la correcta determinación del canon de arrendamiento, se deberán verificar las condiciones del mercado inmobiliario de la ciudad en donde se requiere el inmueble, de acuerdo a lo establecido en el artículo 2.2.1.2.1.4.11. del Decreto 1082 de 2015

7. CRITERIOS PARA SELECCIONAR LA OFERTA MÁS FAVORABLE

6.2 CONTRATACIÓN DIRECTA (CON OFERTA)

- **REQUISITOS TÉCNICOS**

Atendiendo la naturaleza del objeto contractual, consistente en el arrendamiento de un inmueble de propiedad del Comando Aéreo de Combate No.02 para la explotación de una cafetería, determinó que los requisitos técnicos exigibles deben garantizar que el futuro arrendatario cuente con la capacidad para desarrollar la actividad comercial de manera segura, legal y conforme a la normatividad aplicable, sin imponer exigencias desproporcionadas que limiten la pluralidad de interesados.
En consecuencia, el oferente deberá acreditar el cumplimiento de los siguientes requisitos técnicos:

- Destinar el inmueble exclusivamente al funcionamiento de una cafetería o actividad autorizada por la Entidad.
- Cumplir la normatividad sanitaria aplicable al expendio y manipulación de alimentos durante toda la ejecución del contrato.
- Cumplir la normatividad vigente en materia de Seguridad y Salud en el Trabajo, cuando tenga personal vinculado laboralmente.

- Cumplir la normativa ambiental aplicable y los lineamientos ambientales establecidos por la Entidad.
- Mantener el inmueble en adecuadas condiciones de orden, aseo, limpieza y conservación, efectuando las reparaciones locativas que le correspondan conforme al contrato.
- Abstenerse de efectuar modificaciones, adecuaciones o intervenciones al inmueble sin autorización previa y escrita de la Entidad.
- Contar con el mobiliario, equipos, utensilios e implementos necesarios para la adecuada operación de la cafetería, sin afectar la infraestructura del inmueble.
- Cumplir las políticas institucionales relacionadas con seguridad física, gestión ambiental, ahorro de agua y energía, manejo de residuos, atención al usuario y demás lineamientos aplicables durante la ejecución del contrato.

- **REQUISITOS ECONÓMICOS**

Deberá aportar el Registro Único Tributario (RUT) actualizado, con el fin de verificar su información tributaria y efectuar el correspondiente registro y validación en el Sistema Integrado de Información Financiera – SIIF Nación, cuando corresponda.

Teniendo en cuenta la naturaleza del contrato, en el cual la Entidad actúa como ARRENDADOR y recibe el canon de arrendamiento, no se exigirán indicadores de capacidad financiera ni organizacional como requisito habilitante.

- **REQUISITOS JURÍDICOS**

El oferente deberá acreditar su capacidad jurídica y el cumplimiento de los requisitos habilitantes mediante la presentación y verificación, según corresponda, de los siguientes documentos:

1. Carta de presentación de la propuesta.
2. Fotocopia de la cédula de ciudadanía, para persona natural.
3. Registro Único Tributario – RUT.
4. Matrícula Mercantil.
5. Certificado de antecedentes disciplinarios.
6. Certificado de antecedentes fiscales.
7. Certificado de antecedentes judiciales.
8. Consulta en el Registro Nacional de Medidas Correctivas – RNMC.
9. Certificación de pagos al Sistema de Seguridad Social.
10. Reporte de multas y sanciones de los últimos tres (3) años.
11. Manifestación sobre inhabilidades, incompatibilidades o conflicto de intereses.
12. Compromiso Antisoborno y Anticorrupción.
13. Pacto de Integridad del Proveedor.
14. Certificación sobre la existencia o inexistencia de situaciones de control o grupos empresariales.
15. Certificado REDAM, cuando corresponda a persona natural.

16. Consulta de inhabilidades por delitos sexuales.
17. Propuesta técnica y económica.

8. ANÁLISIS DE RIESGO Y LA FORMA DE MITIGARLO

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 4 de la Ley 1150 de 2007 y en el artículo 2.2.1.1.1.6.3 del Decreto 1082 de 2015, en concordancia con el '*Manual para la Identificación y Cobertura del Riesgo en los Procesos de Contratación M-ICR-01'* de Colombia Compra Eficiente, se realizará la tipificación, asignación y estimación de los riesgos previsibles en el proceso de contratación.

Para tal efecto, se anexa la correspondiente matriz de riesgos.

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

AMPARO	%	VIGENCIA
N/A	N/A	N/A

Justificación no exigencia de garantías: Teniendo en cuenta la modalidad del contrato de arrendamiento cuyo origen es el Código Civil, Código de Comercio, ley 80 de 1993, ley 1150 de 2007 en donde se reglamenta todo lo relacionado con el contrato de arrendamiento y los lineamientos emitidos por parte del Departamento Jurídico, Sección de Asuntos Jurídicos Contractuales por medio de la circular FAC-S- CR-2021-010082-CR de fecha 31 de Agosto de 2021 en el que se indica: *"(…)SEGUNDO: Por otra parte, la entidad, conforme al análisis de los riesgos propios que pueda entrañar la celebración del contrato de arrendamiento, deberá establecer, si a ello hay lugar, las garantías a solicitar al arrendatario, las cuales, deberán amparar entre otros aspectos, los cánones dejados de cancelar por parte del arrendatario, la cláusula penal en caso de incumplimiento si fue pactada, el no pago de los servicios públicos, y los intereses moratorios relacionados por mora en el pago.(…)"* y circular FAC-S-2023-002453-CR de fecha 02 de Marzo de 2023 *"(…) "**4.3 Garantías que la entidad estatal exigirá para la ejecución del contrato (en caso de requerirse**)*
Para asegurar el cumplimiento de las obligaciones en caso de requerirse, toda vez que de acuerdo al artículo 2.2.1.2.1.4.5. del Decreto 1082 de 2015 en la Contratación Directa la exigencia de garantías no es obligatoria".

Por lo que la Entidad, conforme al análisis de los riesgos propios que pueda entrañar la celebración del contrato de arrendamiento, deberá establecer las garantías a solicitar al arrendatario, si a ello hay lugar, las cuales deberán amparar entre otros aspectos, los cánones dejados de cancelar por parte del arrendatario, la cláusula penal en caso de incumplimiento si

fue pactada, el no pago de los servicios públicos, y los intereses moratorios relacionados por mora en el pago.

Del análisis anterior, sea cual fuese su resultado, es decir, si se considera necesario exigirlas o no, se deberá plasmar la debida justificación en los Estudios y Documentos Previos, tal y como lo señala el artículo 2.2.1.2.1.4.5. del Decreto 1082 de 2015.

> *"Artículo 2.2.1.2.1.4.5.* ***No obligatoriedad de garantías****. En la contratación directa la exigencia de garantías establecidas en la Sección 3, que comprende los artículos 2.2.1.2.3.1.1 al 2.2.1.2.3.5.1.del presente decreto no es obligatoria y* ***la justificación para exigirlas o no debe estar en los estudios y documentos previos****"*
> *(…)"*

Una vez realizado el análisis, conforme se evidencia en la matriz de riesgos del presente proceso, las eventualidades que se puedan presentar podrán ser solventadas por medio de la aplicación de las cláusulas establecidas dentro de la minuta del contrato, como lo son la fijación de la clausula penal pecuniaria, la indemnidad, las causales de terminación entre otras.

Nota: Las garantías NO serán obligatorias en la contratación directa, de acuerdo a lo establecido en el artículo 2.2.1.2.1.4.5. del Decreto 1082 de 2015, sin embargo, su no inclusión deberá ser justificada.

10. OFERENTE SELECCIONADO

De acuerdo con el "***ACTA DE VERIFICACIÓN DOCUMENTOS OFERENTE SELECCIONADO – CONTRATACIÓN DIRECTA SIN OFERTAS***" y una vez constatado el cumplimiento de los requisitos establecidos en la solicitud de cotización, se seleccionó a:

Proponente	YADY MILENA TORRES GARCÍA, C.C. No. 40.218.877
Representante Legal	No aplica – Persona Natural
Dirección/Ciudad	Villavicencio – Meta
Teléfono	314 211 1300
Correo Electrónico	torresyadymilena@gmail.com
Justificación	La señora Yady Milena Torres García presentó propuesta formal dentro del término establecido y, una vez verificada la documentación aportada y atendido el requerimiento de subsanación efectuado por la Entidad, acreditó el cumplimiento de la totalidad de los requisitos habilitantes exigidos. Así mismo, su propuesta se ajustó al canon mensual de arrendamiento establecido por la Entidad por valor de NOVECIENTOS

[redacted]	CINCUENTA Y UN MIL PESOS M/CTE ($951.000), siendo la única interesada que presentó propuesta formal dentro del término establecido.

11. ANEXOS QUE HACEN PARTE INTEGRAL DEL PRESENTE DOCUMENTO		
No.	**DOCUMENTO**	**SI**
1	Acto de designación del Gerente del Proyecto, Comité Estructurador y Supervisor, Resolución de nombramiento No., 001 del 21 de julio de 2026	x
2	Estudio del mercado	x
3	Matriz de riesgos	x
4	Documentos del arrendatario	x
5	Acta verificación documentos	x
6	Resolución que justifica la directa	x

FIRMAS:

CR. RAFAEL EDUARDO RUBIO REYES **Delegado Contractual**	MY. MARIO FERNANDO PARRA LARGO **Gerente del Proyecto**
TE. DIAZ BARRERA LAURA CAMILA **Comité Estructurador Técnico**	TE. DIAZ BARRERA LAURA CAMILA **Comité Estructurador Económico**
ST. DAZA CHICA EMIRO IGNACIO **Comité Estructurador Jurídico**	