ARRENDAMIENTO DEL LOCAL COMERCIAL 1 DE TREINTA Y SIETE COMA DIECISÉIS (37,16) METROS CUADRADOS UBICADO EN EL PRIMER PISO DE LA ESTACIÓN EL CABLE DE LA LÍNEA 3 DEL SISTEMA CABLE AÉREO DE MANIZALES.

Conforme lo establecido en los numerales 7 y 12 del artículo 25 de la Ley 80 de 1993, en armonía con los apartados pertinentes de la Ley 1150 de 2007, y en aplicación del artículo 2.2.1.1.2.1.1 del Decreto 1082 de 2015 "Por medio del cual se expide el decreto único reglamentario del sector administrativo de planeación nacional", se procede a suscribir el estudio previo necesario para la celebración de un contrato.

1. DEFINICIÓN DE LA NECESIDAD QUE SE PRETENDE SATISFACER:

La Asociación Cable Aéreo Manizales tiene bajo su responsabilidad dar cumplimiento al Plan de acción de Mercadeo y Ventas que se implementó para el año en curso y que tiene como principal objetivo incrementar los ingresos de la entidad.

De otro lado el edificio donde opera el sistema de Transporte Público en las líneas: Cámbulos-Fundadores, Cámbulos-Villamaría y Cámbulos-El Cable cuenta con áreas complementarias, destinadas para el libre desarrollo de actividades comerciales licitas, que permiten un mejor goce y disfrute de las instalaciones a los usuarios y al público en general.

En la actualidad se cuenta con áreas comerciales disponibles para ser arrendadas, lo que permite a la Asociación ver una posibilidad de negocio para incrementar sus ingresos.

La Asociación Cable Aéreo Manizales, dentro del proceso de comercialización adelantado por la Asociación, el señor **MIGUEL ALFONSO MERINO GORDILLO** identificado con cédula de ciudadanía número **17.071.833** de Bogotá – Cundinamarca, actuando en calidad de Representante Legal de **DONUCAFE S.A.S. NIT. 900292786-7** manifestó formalmente su interés en tomar en arrendamiento el mencionado espacio por un término de treinta y seis (36) meses, para ubicar allí un espacio destinado a la comercialización de productos de la marca Dunkin.

El espacio únicamente podrá destinarse al desarrollo de la actividad comercial autorizada en el contrato, circunscrita al área de treinta y siete con dieciséis (37,16) metros cuadrados, sin que el arrendatario pueda ocupar espacios adicionales pertenecientes a la Asociación.

Es de aclarar que la Asociación sólo se dedica al ofrecimiento de locales, áreas y espacios publicitarios, por lo cual no se hace responsable de la pérdida, daño o robo de algún objeto o producto del establecimiento.

2. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR IDENTIFICADO CON EL CUARTO NIVEL DE CLASIFICADOR DE BIENES Y SERVICIOS:

SEGMENTO	FAMILIA	CLASE	PRODUCTO	CODIGO	DESCRIPCION

80	13	15	02	80131502	Arrendamiento de instalaciones comerciales o industriales

3. MODALIDAD DE SELECCIÓN:

"DECRETO 1082 DE 2015": Artículo 2.2.1.2.1.4.11. 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.

Con el fin de cumplir con la verificación de las condiciones del mercado que definirán el valor del arrendamiento, se suscribió un contrato de avalúo comercial por medio del cual se determinó el valor de los espacios que podrán ser arrendados por la entidad, como aquel al que se refiere este contrato.

4. VALOR ESTIMADO, JUSTIFICACIÓN Y FORMA DE PAGO Y PLAZO DE EJECUCIÓN:

VALOR ESTIMADO: El valor del arrendamiento se realiza basado en la siguiente discriminación conforme al avalúo comercial elaborado por **DALFRE INGENIEROS CONSULTORES LTDA a $2.229.600 (DOS MILLONES DOSCIENTOS VEINTINUEVE MIL SEISCIENTOS PESOS M/CTE)** más IVA del 19% **$423.624 (CUATROCIENTOS VEINTITRÉS MIL SEISCIENTOS VEINTICUATRO PESOS M/CTE)** para un valor total MENSUAL de **$2.653.224 (DOS MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL DOSCIENTOS VEINTICUATRO PESOS M/CTE)** IVA incluido y un total por 36 meses equivalente a **$95.516.064 (NOVENTA Y CINCO MILLONES QUINIENTOS DIECISÉIS MIL SESENTA Y CUATRO PESOS M/CTE)** IVA incluido. El inmueble contará con medidores independientes para los servicios públicos de acueducto y energía eléctrica. En consecuencia, el arrendatario será responsable del pago total de dichos servicios, de conformidad con el consumo registrado en los respectivos medidores y el valor facturado por las empresas prestadoras, dentro de los plazos establecidos en cada factura.

PARÁGRAFO 1: La entrega material del inmueble y la suscripción del acta de inicio se realizarán una vez el arrendatario acredite el pago del primer canon de arrendamiento y se encuentren cumplidos los demás requisitos de ejecución del contrato.

PARÁGRAFO 2 - REAJUSTE DEL CANON: El canon mensual de arrendamiento será reajustado anualmente, a partir del vencimiento de cada año de ejecución del contrato, en

el porcentaje correspondiente a la variación anual del Índice de Precios al Consumidor (IPC) certificado por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE), o el indicador que lo sustituya, sin necesidad de suscribir modificación contractual.

JUSTIFICACIÓN: El canon de arrendamiento por concepto de **RENTA MENSUAL LOCAL NO. 1** propiedad de la Asociación Cable Aéreo Manizales, fue determinado conforme al avaluó comercial realizado por la Inmobiliaria **DALFRE INGENIEROS CONSULTORES LTDA.**

FORMA DE PAGO: El arrendatario se obliga a pagar a la Asociación el valor mensual del canon de arrendamiento **dentro de los ocho (8) días siguientes a la emisión de la respectiva factura**. Este pago se realizará de manera mensual durante la vigencia del contrato, la cual corresponde a treinta y seis (36) meses.

PLAZO DE EJECUCIÓN: El término de duración del presente contrato es de treinta y seis (36) meses a partir de la suscripción del acta de inicio del contrato.

5. ADECUACIONES:

Las adecuaciones, mejoras, modificaciones, reparaciones locativas y demás intervenciones que el **ARRENDATARIO** requiera para el desarrollo de su actividad comercial serán asumidas en su totalidad y bajo su exclusiva responsabilidad, sin que ello genere obligación alguna de reconocimiento, reembolso o compensación económica por parte de la **ASOCIACIÓN CABLE AÉREO MANIZALES**.

Toda adecuación deberá ser previamente informada y autorizada por escrito por el supervisor del contrato o por quien designe la Asociación, con el fin de verificar que las obras no afecten la estabilidad, seguridad, funcionamiento, estética o infraestructura del inmueble ni de las instalaciones del Sistema Cable Aéreo.

Las intervenciones sobre las redes eléctricas, hidrosanitarias, de acueducto, alcantarillado, telecomunicaciones o cualquier otra infraestructura técnica únicamente podrán ejecutarse previa autorización escrita de la Asociación y deberán cumplir con la normatividad técnica y de seguridad aplicable.

Las adecuaciones y mejoras incorporadas al inmueble tendrán el tratamiento previsto en el contrato de arrendamiento y en las normas civiles aplicables. En ningún caso el arrendatario tendrá derecho al reconocimiento, reembolso o indemnización por las inversiones realizadas durante la ejecución del contrato.

En todo caso, el arrendatario será responsable de los daños que ocasione con ocasión de las adecuaciones ejecutadas y deberá reparar, a su costa, cualquier afectación causada al inmueble o a las áreas comunes.

Las adecuaciones realizadas por el arrendatario no podrán alterar la destinación, estructura, configuración arquitectónica o elementos esenciales del inmueble. Al finalizar el contrato, la Asociación podrá exigir que el inmueble sea restituido en el estado en que fue recibido, salvo el desgaste normal por su uso, o podrá optar por conservar las mejoras sin que ello genere derecho a compensación económica a favor del arrendatario, de conformidad con lo pactado en el contrato.

6.BIEN A ARRENDAR:

Arrendamiento del local 1 con espacio de 37,16 m2 metros cuadrados ubicado en el piso 1 en la estación El Cable del Cable Aéreo de Manizales (Línea 3).

7.CRITERIOS PARA SELECCIONAR OFERTA MAS FAVORABLE:

El señor **MIGUEL ALFONSO MERINO GORDILLO,** en calidad de Representante Legal de **DONUCAFE S.A.S.** allegó la documentación requerida por la entidad para la suscripción del contrato, esto es:

- Certificado de Existencia y representación legal (Persona Jurídica).
- Cedula del Representante Legal.
- Oferta Económica del posible arrendatario
- Certificado de Antecedentes Fiscales
- Certificado de Antecedentes Penales
- Certificado de Antecedentes Disciplinarios
- Certificado de multas del código de Policía
- Certificado de no estar reportado en el REGISTRO DE DEUDORES ALIMENTARIOS MOROSOS (REDAM) del representante legal.
- Certificado de registro de inhabilidades ley 1918 de 2018 (Delitos Sexuales) de la persona natural o del representante legal.
- Registro Único Tributario (RUT)
- Constancia de estar inscrito en el SECOP II, indicando el respectivo USUARIO
- Certificado de Pago de Seguridad Social y Parafiscales del personal a cargo dentro de los seis meses anteriores expedido por revisor fiscal o representante legal según aplique, si no tiene personal a cargo debe manifestarlo.
- Formulario de vinculación persona jurídica SARLAFT/FPADM

Para efectos de cualquier notificación, se tendrá como tal la indicada por el **ARRENDATARIO**: Calle 94 No. 14 73 bodega 25 Centro Empresarial Barrio La Villa en Pereira, Risaralda en el teléfono: 3134925615 y en el correo: contabilidad@dunkindonuts.com.co

8.GARANTÍAS A EXIGIR:

Para el contrato no se exigirá al arrendatario la constitución de póliza de cumplimiento, pago anticipado del canon de arrendamiento ni codeudor solidario, por cuanto se trata de una

persona jurídica que acredita los requisitos de solvencia financiera previstos en la citada resolución.

Para efectos de lo anterior, el arrendatario aportó la documentación financiera exigida por la reglamentación interna de la Asociación, la cual fue objeto de verificación por la dependencia competente, concluyéndose que cumple las condiciones establecidas para acceder a la excepción prevista en la Resolución No. 063 del 3 de julio de 2026.

9. ESTAMPILLAS:

N/A

10.ACUERDO COMERCIAL:

Las contrataciones directas no están cobijadas por acuerdos internacionales o tratados de libre comercio.

SUPERVISOR O INTERVENTOR:

Se recomienda que la supervisión de la correcta ejecución del contrato corresponda a quien este suscribe en su condición de Profesional Especializado en Mercadeo y Ventas.

Para constancia se firma a los 16 días del mes de julio de 2026.

MÓNICA GONZÁLEZ PALACIO
Prof. Esp. en Mercadeo y Ventas
ACAM

ARRENDAMIENTO DEL LOCAL COMERCIAL 1 DE TREINTA Y SIETE COMA DIECISÉIS (37,16) METROS CUADRADOS UBICADO EN EL PRIMER PISO DE LA ESTACIÓN EL CABLE DE LA LÍNEA 3 DEL SISTEMA CABLE AÉREO DE MANIZALES

No.	Clase	Fuente	Etapa	Tipo	Descripción	Consecuencia de la ocurrencia del evento	Probabilidad	Impacto	Valoración del riesgo	Categoría	¿A quién se le asigna?	Tratamiento / Controles a ser implementados	Probabilidad (Residual)	Impacto (Residual)	Valoración del riesgo (Residual)	Categoría (Residual)	¿Afecta la ejecución del contrato?	Persona responsable por implementar el tratamiento	Fecha estimada en que se inicia el tratamiento	Fecha estimada en que se completa el tratamiento	¿Cómo se realiza el monitoreo?	Periodicidad ¿Cuándo?
1	General	Económica	Ejecución	Financiero	Incumplimiento en el pago oportuno del canon de arrendamiento.	Afectación de los ingresos de la Asociación y eventual terminación del contrato.	Media	Alto	Alto	Riesgo Alto	Arrendatario	Establecer fechas de pago, facturación mensual, seguimiento a cartera y aplicación de cláusulas contractuales.	Baja	Medio	Bajo	Riesgo Bajo	Sí	Supervisor del contrato	Acta de inicio	Durante toda la ejecución	Revisión de pagos y cartera.	Mensual
2	General	Operacional	Ejecución	Operativo	Daños ocasionados al inmueble por uso inadecuado del local.	Deterioro del bien y costos de reparación.	Media	Alto	Alto	Riesgo Alto	Arrendatario	Inspecciones periódicas, autorización previa de adecuaciones y obligación contractual de reparar daños.	Baja	Medio	Bajo	Riesgo Bajo	Sí	Supervisor del contrato	Acta de inicio	Terminación del contrato	Visitas de inspección.	Trimestral
3	General	Jurídica	Ejecución	Legal	Destinación del inmueble para actividades diferentes a las autorizadas.	Incumplimiento contractual y posibles sanciones para la Asociación.	Baja	Alto	Medio	Medio	Arrendatario	Definir expresamente el uso autorizado y realizar visitas de verificación.	Baja	Medio	Bajo	Riesgo Bajo	Sí	Supervisor del contrato	Acta de inicio	Terminación del contrato	Verificación del funcionamiento del establecimiento.	Trimestral
4	General	Operacional	Ejecución	Servicios Públicos	Incumplimiento en el pago de servicios públicos por parte del arrendatario.	Suspensión de servicios y afectación del inmueble.	Media	Medio	Medio	Riesgo Medio	Arrendatario	Medidores independientes y obligación contractual de presentar paz y salvo cuando sea requerido.	Baja	Bajo	Bajo	Riesgo Bajo	Sí	Supervisor del contrato	Acta de inicio	Terminación del contrato	Revisión de facturación y pagos.	Mensual

5	Específico	LA/FT/FPADM	Precontractual	SARLAFT	Vinculación de un arrendatario con antecedentes o vínculos relacionados con lavado de activos, financiación del terrorismo o financiación de la proliferación de armas de destrucción masiva.	Riesgo legal, reputacional y sancionatorio para la Asociación.	Baja	Alto	Medio	Riesgo Medio	Asociación	Aplicación del procedimiento SARLAFT, diligenciamiento del formulario de vinculación, consultas en listas restrictivas y validación documental.	Muy Baja	Medio	Bajo	Riesgo Bajo	No	Oficial de Cumplimiento	Antes de la suscripción del contrato	Antes del acta de inicio	Verificación documental y consultas en listas.	Una sola vez antes de contratar
6	Específico	LA/FT/FPADM	Ejecución	SARLAFT	Cambio en la situación del arrendatario durante la ejecución que implique inclusión en listas restrictivas o generación de señales de alerta.	Riesgo reputacional, legal y de contagio para la Asociación.	Baja	Alto	Medio	Riesgo Medio	Asociación	Monitoreo periódico en listas restrictivas y aplicación del procedimiento interno de debida diligencia continua.	Muy Baja	Medio	Bajo	Riesgo Bajo	Sí	Oficial de Cumplimiento	Inicio del contrato	Terminación del contrato	Consulta en listas vinculantes y seguimiento de alertas.	Semestral
7	Específico	Reputacional	Ejecución	Imagen Institucional	Desarrollo de actividades comerciales que afecten la imagen institucional de la Asociación o contravengan la ley.	Afectación reputacional y posibles reclamaciones de usuarios.	Baja	Alto	Medio	Riesgo Medio	Arrendatario	Establecer actividades permitidas, causales de terminación y supervisión permanente.	Baja	Medio	Bajo	Riesgo Bajo	Sí	Supervisor del contrato	Acta de inicio	Terminación del contrato	Visitas y atención de PQRS.	Trimestral
8	General	Jurídica	Terminación	Contractual	No restitución del inmueble en las condiciones pactadas al finalizar el contrato.	Controversias contractuales y gastos de reparación.	Media	Medio	Medio	Riesgo Medio	Arrendatario	Acta de entrega inicial y final, inventario y obligación contractual de restitución.	Baja	Bajo	Bajo	Riesgo Bajo	Sí	Supervisor del contrato	Inicio del contrato	Terminación del contrato	Inspección física del inmueble.	Al finalizar el contrato