

ANÁLISIS DE NECESIDAD PARA CONTRATACIÓN DIRECTA	
DEPENDENCIA QUE PROYECTA	Dirección Jurídica Unidad de Gestión
DEPENDENCIA QUE PROYECTA	Dirección Técnica Unidad de Gestión
FECHA	Enero de 2026

## 1. CONTEXTO GENERAL

La Ley 1955 del 25 de mayo de 2019, “Por medio de la cual se aprueba el Plan Nacional de Desarrollo 2018-2022 pacto por Colombia, pacto por la Equidad” específicamente en el artículo 67 viabilizó la constitución de un Patrimonio Autónomo de acuerdo con lo siguiente:

*“ARTÍCULO 67. AEROPUERTO DEL CAFÉ (AEROCAFÉ). Los recursos destinados al desarrollo del Proyecto del Aeropuerto del Café (AEROCAFÉ), serán ejecutados a través de un patrimonio autónomo que para tal efecto constituya la Aeronáutica Civil.*

*El patrimonio autónomo podrá recibir aportes del Gobierno nacional, del departamento de Caldas y de sus municipios; y aceptar donaciones del sector público o privado, nacional e internacional. Así mismo, podrá celebrar operaciones de financiamiento interno o externo a nombre del patrimonio autónomo para lo cual la Nación o las entidades territoriales podrán otorgar los avales o garantías respectivas, hasta por el monto de los aportes que cada uno se haya comprometido.*

*El régimen de contratación y administración de sus recursos se regirá por el derecho privado, con plena observancia de los principios de transparencia, economía, igualdad y publicidad, definidos por la Constitución y la Ley. El control fiscal de los recursos lo ejercerá la Contraloría General de la República.*

*La administración del patrimonio autónomo presentará informes sobre los avances y resultados de la gestión de los recursos al menos una vez al año, que se remitirán a la Aeronáutica Civil para ser publicados en su página web”.*

La Unidad Administrativa Especial de Aeronáutica Civil – Aerocivil-, adelantó la Licitación Pública No. 20000838 H3 de 2020, adjudicada mediante Resolución No. 1835 del 24 de septiembre de 2020 con el objeto de “CONSTITUIR UN PATRIMONIO AUTÓNOMO MEDIANTE UN CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL PARA LA EJECUCIÓN DEL PROYECTO DEL AEROPUERTO DEL CAFÉ, UBICADO EN EL DEPARTAMENTO DE CALDAS, SEGÚN ARTÍCULO 67 DE LA LEY 1955 DE 2019. (VIGENCIA FUTURA)”, la cual fue adjudicada mediante Resolución No. 1835 de 24 de septiembre de 2020.

Como resultado de dicha licitación, el 9 de octubre de 2020, se suscribió el contrato de fiducia mercantil No. 20000838 H3 de 2020 con la FIDUCIARIA COLPATRIA S.A. (hoy FIDUCIARIA SCOTIABANK COLPATRIA S.A.) y se constituyó el Patrimonio Autónomo Aerocafé, identificado con NIT. 830.053.994-4. Dicho contrato fue cedido el pasado 28 de julio de 2025 a la Fiduciaria Previsora S.A., quien en adelante asume todas las obligaciones, derivadas del mismo en calidad de vocero y administrador del patrimonio autónomo.

Mediante Documento CONPES 4026 de 8 de marzo de 2021, el Consejo Nacional de Política Económica y Social emitió concepto favorable para la declaración de Importancia Estratégica del Proyecto Construcción del Aeropuerto del Café - Etapa I en Palestina (Caldas), como iniciativa dirigida a impulsar la conectividad aérea y el crecimiento económico de la región y de la nación.

De acuerdo con el documento CONPES 4140 de 18 de octubre de 2024, mediante el cual se declara la importancia estratégica del proyecto Construcción Lado Aire Aeropuerto del Café, Etapa 1, Palestina, el proyecto quedó incluido en el

Plan Plurianual de Inversiones (PPI) del Plan Nacional de Desarrollo (PND) 2022-2026 Colombia, potencia mundial de la vida, como proyecto estratégico para el departamento de Caldas, así:

*“La declaración de importancia estratégica para este proyecto se fundamenta en la baja e ineficiente conectividad aérea del departamento de Caldas y de los municipios del suroeste antioqueño. La construcción del aeropuerto responde a las crecientes limitaciones en la conectividad del aérea de influencia del Aeropuerto del café, actualmente atendidas por el Aeropuerto La Nubia, las cuales han obstaculizado su desarrollo económico y turístico. Este proyecto busca mejorar infraestructura aérea del departamento, y por esa vía, facilitar el acceso a mercados nacionales e internacionales y mejorar las condiciones de movilidad y bienestar de la población local. Así, el objetivo principal de este documento es aumentar la conectividad y eficiencia del transporte aéreo del departamento de Caldas y de los municipios del suroeste antioqueño. Lo último, a través de garantizar el financiamiento oportuno del proyecto de inversión que permitirá la finalización de la construcción del lado aire de la etapa I del Aeropuerto del café.*

(...)

*El plan departamental de desarrollo Caldas 2024–2027 identifica la construcción del Aeropuerto del café como la solución clave para este problema de movilidad aérea y de competitividad regional. El proyecto busca ofrecer una alternativa eficiente y moderna, con capacidad para operar aeronaves (ATR 72 600) de mayor tamaño, bajo condiciones meteorológicas menos restrictivas. El nuevo aeropuerto, ubicado en una meseta en Palestina a 1.550 metros sobre el nivel del mar, no solo superaría las limitaciones actuales del Aeropuerto La Nubia, sino que también contribuiría significativamente al desarrollo económico del departamento de Caldas y del suroeste antioqueño, pues habilitaría una mejor conexión con otros nodos aéreos, así como mayores posibilidades de transporte de pasajeros y mercancías.*

*La solicitud de declarar el proyecto de inversión Construcción lado aire Aeropuerto del café etapa I, Palestina, identificado con código BPIN 20240000000215, como de importancia estratégica por el Consejo Nacional de Política Económica y Social (CONPES) se fundamenta en la necesidad urgente de aumentar la conectividad y eficiencia del transporte aéreo del departamento de Caldas y del suroeste antioqueño, y en el impacto positivo que esta nueva infraestructura tendría en la competitividad regional.”*

En conclusión, el Proyecto Aeropuerto del Café – Etapa I corresponde a un proyecto de inversión pública de carácter estratégico, declarado como tal mediante el Documento CONPES 4140 del 18 de octubre de 2024, el cual reconoce la Construcción del Lado Aire del Aeropuerto del Café – Etapa I, en el municipio de Palestina (Caldas) como una intervención prioritaria de política pública, incorporada en el Plan Plurianual de Inversiones del Plan Nacional de Desarrollo 2022–2026 “Colombia, Potencia Mundial de la Vida”, bajo el código BPIN 20240000000215.

En desarrollo de dicha declaratoria, el proyecto se ejecuta a través del Patrimonio Autónomo AeroCafé, y comprende la construcción de las obras del lado aire y obras complementarias, las cuales constituyen el núcleo material de la inversión aprobada y el destino específico de los recursos públicos asignados, orientados a mejorar la conectividad aérea, la competitividad regional y el desarrollo socioeconómico del área de influencia.

En este marco, las actuaciones contractuales adelantadas por la Unidad de Gestión, en su gran mayoría, se encuentran directamente subordinadas a la ejecución del proyecto de inversión, y responden a la necesidad objetiva de asegurar su adecuada estructuración, ejecución, control y seguimiento, en condiciones de eficiencia, legalidad y responsabilidad fiscal, conforme a los principios de planeación y gestión del gasto público.

Lo anterior resalta la importancia del proyecto, así como de la interacción local y regional para el desarrollo del mismo en el marco de la normatividad vigente y en procura del mejoramiento continuo de las condiciones de las comunidades de la zona de influencia y la región en general.

## **2. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD QUE SE BUSCA SATISFACER CON LA CONTRATACIÓN**

---

<sup>1</sup> Ley 2294 de 2023, Por el cual se expide el plan nacional de desarrollo 2022- 2026 Colombia, potencia mundial de la vida.

En virtud de la cláusula décima segunda del Contrato de Fiducia Mercantil de administración y pagos con fines de garantía y fuente de pago No. 20000838 H3 de 2020, la Unidad de Gestión es el órgano encargado de dirigir la operación y administración de los recursos del FIDEICOMISO AEROCAFÉ. Así mismo conforme con lo dispuesto en el numeral 10° de la misma disposición contractual, le corresponde a la Unidad de Gestión, determinar las directrices que deberá seguir la fiduciaria para efectuar los procesos de contratación de las personas naturales y jurídicas, de acuerdo con los procesos de selección que se requieran para el desarrollo del PROYECTO AEROCAFÉ.

En atención a lo anterior, corresponde al Patrimonio Autónomo AEROCAFÉ y a su Unidad de Gestión, realizar todas las gestiones necesarias y suficientes para llevar a cabo la construcción de la Etapa 1 del Aeropuerto del Café; así mismo, se destacan entre otras las siguientes funciones a cargo de la UG:

- ✓ Dirigir la operación y administración de los recursos del Patrimonio Autónomo Aerocafé.
- ✓ Atender y dar respuesta las consultas de la Fiduciaria, así como, adelantar los trámites a que haya lugar para garantizar la debida ejecución del Contrato de Fiducia.
- ✓ Proyectar y suscribir la respuesta a las peticiones, solicitudes, denuncias de ciudadanos, órganos o instancias de control.
- ✓ Instruir a la fiduciaria en relación con los desembolsos a efectuar para el desarrollo del proyecto Aeropuerto del Café.
- ✓ Comunicar a la Fiduciaria sobre las actividades que deberá adelantar para la recepción de los recursos que ingresen al Patrimonio Autónomo.
- ✓ Instruir a la fiduciaria con relación a los contratos que se pretendan celebrar, modificar, suspender, ceder, terminar o liquidar.
- ✓ Verificar la correcta ejecución de los contratos que suscriba el Patrimonio Autónomo.
- ✓ Adelantar los procesos de selección incluyendo la evaluación jurídica, financiera y técnica de las ofertas, así como la selección de los oferentes y su adjudicación.
- ✓ Iniciar, tramitar y adoptar medidas para conminar el cumplimiento de los contratos y sancionar los incumplimientos.
- ✓ Recibir reportes, atender y dar respuesta y rendir informes (Fiduciaria, Fideicomitente) sobre la operación y administración del PA.

Así mismo, el numeral 1 del párrafo primero de la cláusula décima segunda del Contrato de Fiducia Mercantil, señala como función del Gerente de la Unidad de Gestión:

- ✓ Determinar las condiciones técnicas, jurídicas y financieras necesarias para adelantar los procesos de contratación para el desarrollo del Proyecto Aerocafé. Para el efecto, el Gerente de la Unidad de Gestión podrá contar con el apoyo técnico que considere necesario.
- ✓ Preparar y elaborar informes de carácter administrativo, financiero, legales y técnicos que le sean solicitados respecto a la ejecución del Proyecto Aerocafé y de los contratos suscritos por el Patrimonio Autónomo.
- ✓ Dar instrucciones de pagos, de los contratos que se suscriban por el Patrimonio Autónomo para el desarrollo del Proyecto Aerocafé.

De lo expuesto, se evidencia que la Unidad de Gestión del Patrimonio Autónomo adelanta, a través de sus distintas direcciones, múltiples funciones y actividades que traen consigo riesgos jurídicos inherentes al cumplimiento de las tareas que le han sido encomendadas y que requieren de un acompañamiento jurídico y permanente en diferentes aspectos, que, por su complejidad y según el campo de acción, desborda la capacidad del personal interno con conocimiento y experiencia específica en los temas objeto de la contratación.

En este contexto, la Unidad de Gestión del Patrimonio Autónomo Aerocafé, requiere contratar servicios de un abogado para llevar a cabo la revisión del adecuado manejo del contratista del tema de la contratación de las Zonas de Disposición de Material de Excavación Sobrante (ZODMES), así como un acompañamiento a la dirección en la revisión y/o generación de alertas jurídicas de los procesos judiciales que se adelantan contra el Patrimonio Autónomo en Manizales y en Chinchiná.

De igual manera, la presente contratación se lleva a cabo con el fin de apoyar a la Dirección Jurídica de la Unidad en el cumplimiento de las siguientes funciones:

- Dirigir, orientar, coordinar y supervisar la emisión y/o aprobación de los conceptos que definan la posición jurídica de la Unidad de Gestión, de acuerdo con las normas vigentes y la jurisprudencia, así como administrar el banco de conceptos jurídicos aprobados, con su correspondiente trazabilidad de ejecución.
- Formular y asegurar la estrategia para la prevención del daño antijurídico, con el fin de mitigar los posibles riesgos asociados a la labor de la Unidad de Gestión y del Patrimonio Autónomo.

Es por esto que, con el fin de realizar un seguimiento adecuado desde el punto de vista jurídico a la ejecución de los contratos suscritos por los propietarios de los predios en los cuales se hará la disposición de los ZODMES, actividad necesaria e indispensable para la correcta ejecución del proyecto AEROPUERTO DEL CAFÉ, y la revisión de algunos procesos en Chinchiná y en Manizales.

Así, la Dirección Jurídica de la Unidad de Gestión para suplir la presente necesidad requiere celebrar un contrato de prestación de servicios profesionales con una persona natural que esté en capacidad de ejecutar el objeto del contrato y que demuestre la idoneidad y la experiencia directamente relacionada.

Finalmente, es importante aclarar que si bien el Comité Fiduciario, en sesión del 31 de enero de 2025 (Acta No. 67), aprobó el Plan Anual de Adquisiciones y Compras 2025 para la Unidad de Gestión del Patrimonio Autónomo AEROCAFÉ, en la sesión del 26 de junio de 2025 se facultó al Gerente de la Unidad de Gestión para realizar las modificaciones que sean necesarias al interior de cada uno de los conceptos relacionados (Operación–Nación. Inversión–Nación e Inversión–Región). Ahora bien, teniendo en cuenta también la aprobación del PAAC 2026 en sesión del 19 de diciembre de 2025, se contempla en el numeral 1 del rubro de obras e interventoría - Construcción de obras lado aire y complementarias un valor total de presupuesto aprobado y saldo de \$32.387.333.421.

## 1. DEFINICIÓN DE LA MODALIDAD DE CONTRATACIÓN APLICABLE

La modalidad de selección corresponde a contratación directa, toda vez que el contrato a suscribir es un contrato de los que trata el literal (b) del numeral (3.3) del Manual de Contratación del Patrimonio Autónomo, el cual dispone que esta modalidad de contratación se utilizará para: “v) **Contratos de prestación de servicios profesionales**, de corretaje de seguros, de seguros, de servicios temporales y los relacionados con la contratación del personal de la Unidad de Gestión”. Subrayado y negrilla fuera de texto.

## 2. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO Y EL ALCANCE DEL SERVICIO A CONTRATAR

### 2.1. OBJETO

PRESTAR SERVICIOS PROFESIONALES PARA ADELANTAR LA REVISIÓN, ANÁLISIS, SEGUIMIENTO JURÍDICO DEL ESTADO ACTUAL DE LA SITUACIÓN PREDIAL DEL PROYECTO AEROPUERTO DEL CAFÉ, ASÍ COMO DE LAS ZONAS DE DISPOSICIÓN DE MATERIAL DE EXCAVACIÓN SOBRANTE (ZODMES), Y EL ACOMPAÑAMIENTO A LA DIRECCIÓN JURÍDICA EN TEMAS LITIGIOSOS QUE SE ADELANTEN EN LA REGIÓN.

### 2.2. ALCANCE

El alcance tiene por objeto la prestación de servicios profesionales, por parte del contratista, dirigidos a apoyar de manera integral la revisión, análisis, seguimiento y acompañamiento jurídico y técnico a los contratos que se suscriban para las Zonas de Disposición de Material de Excavación Sobrante (ZODMES), así como de cualquier predio que haga parte del proyecto Aeropuerto del Café. De igual forma, bajo la dirección del Director Jurídico apoyará la revisión de las actuaciones litigiosas que se presenten contra el Patrimonio Autónomo en la región.

### **2.3. OBLIGACIONES GENERALES**

Sin perjuicio de las demás obligaciones que se desprendan del objeto y naturaleza del contrato a celebrar, de aquellas contenidas en otros apartes del presente documento y de las consignadas específicamente en el contenido del contrato, EL CONTRATISTA contrae, entre otras, las siguientes:

1. Ejecutar de manera oportuna y eficiente el objeto y el alcance del objeto del contrato de acuerdo con las obligaciones establecidas.
2. Mantener la reserva y confidencialidad de la información que obtenga como consecuencia de las actividades que desarrolle para el cumplimiento del objeto del contrato.
3. Informar oportunamente de cualquier petición, amenaza de quien actuando por fuera de la ley pretenda obligarlo a hacer u omitir algún acto u ocultar hechos que afecten los intereses del Patrimonio Autónomo.
4. Mantener actualizado su domicilio durante la vigencia del contrato y seis (6) meses más y presentarse en el momento en que sea requerido por el Patrimonio Autónomo para la suscripción de la correspondiente acta de cierre, en caso de que aplique.
5. Adelantar oportunamente los trámites y cumplir los requisitos para la ejecución del contrato.
6. Defender en todas sus actuaciones los intereses de la Unidad de Gestión, del Patrimonio Autónomo y obrar con lealtad y buena fe en todas las etapas contractuales.
7. Informar oportunamente cualquier anomalía o dificultad que advierta en el desarrollo del contrato y proponer alternativas de solución a las mismas.
8. Presentar los informes requeridos durante el desarrollo del contrato, de manera oportuna y completa, cuando sea requerido.
9. Cumplir con las normas del Sistema General de Riesgos Laborales establecidas en el artículo 2.2.4.2.2.16 del Decreto 1072 de 2015 (cuando se trate de contratos de prestación de servicios profesionales con personas naturales).
10. Tener vigente las pólizas hasta su liquidación y/o acta de cierre del contrato, de ser el caso.
11. Estar al día en el pago de los aportes mensuales al Sistema General de Seguridad Social, en Salud, Pensión y Riesgos laborales, para el caso de personas naturales; para las personas jurídicas, además debe estar al día en el pago de parafiscales, de acuerdo con la normatividad vigente.
12. Mantener confidencialidad sobre toda la información a la que tenga acceso en desarrollo del presente contrato, en cumplimiento del deber de reserva profesional
13. Las demás que le imponga su condición de contratista, necesarias para garantizar el cabal cumplimiento del objeto contractual.

### **2.4. OBLIGACIONES ESPECIFICAS POR PARTE DEL CONTRATISTA**

Sin perjuicio de las demás obligaciones que se desprendan de la Constitución Política de la República de Colombia, de las demás normas que regulan la prestación del servicio a contratar y de las particulares que correspondan a la naturaleza del contrato a celebrar, serán obligaciones del contratista:

1. Acompañar jurídica y técnicamente a la Unidad de Gestión en el acompañamiento de la contratación de las Zonas de Disposición de Material de Excavación Sobrante (ZODMES), conforme al régimen jurídico aplicable.
2. Realizar las actividades de seguimiento a la ejecución contractual de los contratos suscritos con los propietarios de las Zonas de Disposición de Material de Excavación Sobrante (ZODMES).
3. Realizar la revisión y análisis del cumplimiento de la normatividad legal y ambiental aplicable a las Zonas de Disposición de Material de Excavación Sobrante (ZODMES), y de los predios que hacen parte del proyecto Aeropuerto del Café.
4. Revisar el estudio de títulos, servidumbres, licencias ambientales que amparan los contratos suscritos con propietarios de las Zonas de Disposición de Material de Excavación Sobrante (ZODMES) y de los predios que hacen parte del proyecto Aeropuerto del Café.

5. Apoyar jurídicamente en la respuesta a derechos de petición o requerimientos de organismos de control que le sean designados por la supervisión del contrato y que guarden relación con la actividad concerniente a las Zonas de Disposición de Material de Excavación Sobrante (ZODMES), y de los predios que hacen parte del proyecto Aeropuerto del Café.
6. Revisar y analizar el estado jurídico y judicial de las Zonas de Disposición de Material de Excavación Sobrante (ZODMES) y de los predios que hacen parte del proyecto Aeropuerto del Café, identificando procesos judiciales, administrativos sancionatorios, acciones constitucionales o reclamaciones extrajudiciales que las involucren directa o indirectamente.
7. Verificar la existencia y estado procesal de demandas, acciones populares, acciones de grupo, acciones de cumplimiento, tutelas, procesos contencioso-administrativos, civiles, policivos o ambientales relacionados con las ZODMES y de los predios que hacen parte del proyecto Aeropuerto del Café, así como los riesgos jurídicos asociados a cada uno.
8. Realizar seguimiento in situ, en compañía de los profesionales de la Dirección Técnica, a las Zonas de Disposición de Material de Excavación Sobrante (ZODMES) y de los predios que hacen parte del proyecto Aeropuerto del Café, realizando las visitas de comprobación necesarias para corroborar la delimitación y linderos reales de estos y su concordancia con los documentos soporte de los contratos (Escrituras públicas, certificados de tradición y libertad etc).
9. Asistir y participar en las reuniones y/o mesas, Comités y grupos de trabajo que le sea asignado por parte de la supervisión y/o que sean convocadas por la Gerencia y demás Direcciones de la Unidad de Gestión.
10. Revisión y apoyo jurídico en los escritos de respuesta a los requerimientos relacionados con el trámite de los procesos de vigilancia administrativa realizados por los diferentes órganos de control en los cuales sea parte la Dirección Jurídica de la Unidad de Gestión del Patrimonio Autónomo Aerocafé.
11. Apoyar y cooperar desde el punto de vista jurídico en los trámites que sean adelantados por la Dirección Jurídica de la Unidad de Gestión del Patrimonio Autónomo Aerocafé.
12. Revisión y apoyo jurídico en lo concerniente a las actividades que se desarrollarán, con ocasión a la ejecución de la subterranización de la línea de alta tensión 230kV La Esmeralda – La Enea, en lo relativo a la gestión predial, proyección de escritos y respuestas, entre otros, que tengan connotación o revistan algún tipo de soporte jurídico.
13. Presentar los informes requeridos para la realización de los pagos y los demás relacionados con actividades desarrolladas que me sean solicitados ante el funcionario designado como supervisor del presente contrato.
14. Atender adecuada y oportunamente los requerimientos realizados por la Dirección Jurídica y/o la Gerencia de la UG-PAA, respecto de los informes objeto del contrato.
15. Suscribir las actas y documentos a que haya lugar con ocasión de la ejecución del contrato.
16. Las demás actividades asignadas para el diligente cumplimiento de su contrato.

### **3. PLAZO DE DURACION Y/O EJECUCIÓN DEL CONTRATO**

El plazo de ejecución del contrato será de seis (6) meses contados a partir de la suscripción del acta de inicio, previo cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** El plazo del contrato podrá ser prorrogado de común acuerdo entre las partes.

### **4. SUPERVISIÓN**

La supervisión del contrato estará a cargo del Director (a) Jurídico (a) de la Unidad de Gestión del Patrimonio Autónomo AEROCAFÉ o quienes designe el gerente de la UGPAA.

Al supervisor le corresponde vigilar y velar por el cabal cumplimiento de las obligaciones del contratista, de conformidad con lo estipulado en el contrato, en la ley y en el Manual de Contratación del Patrimonio Autónomo AEROCAFÉ, por lo cual podrá hacer los requerimientos del caso incluyendo, pero sin limitarse a:



- a) Velar por el cumplimiento de las obligaciones del contratista.
- b) Verificar el cumplimiento del contrato en cuanto a plazo, lugar, cantidad, calidad, planes, proyectos y acciones.
- c) Efectuar los requerimientos que sea del caso al contratista cuando las exigencias de cumplimiento así lo requieran.
- d) Informar al Gerente de la Unidad de Gestión sobre los cambios que se presenten durante la ejecución del contrato y velar porque se suscriban por las partes las correspondientes modificaciones, adiciones o prorrogas que se requieran.
- e) Suscribir las órdenes de inicio, actas de suspensión, de cierre y demás actas contractuales, cuando a ello hubiere lugar.
- f) Certificar sobre el cumplimiento de las obligaciones cumplidas y verificar los informes presentados por el contratista.
- g) Elaborar los informes parciales y los certificados de cumplimiento para el pago del valor del contrato, de acuerdo con lo establecido en la cláusula de forma de pago.
- h) Elaborar el informe final de supervisión o interventoría, con el fin de dar trámite al cierre del contrato, si a ello hubiere lugar.
- i) Las demás funciones inherentes al control y vigilancia del contrato.

## 5. INTERVENTORÍA

No aplica.

## 6. PERSONAL MÍNIMO

No aplica.

## 7. VALOR Y FORMA DE PAGO

### 7.1. VALOR

Para los efectos legales el valor del Contrato corresponderá a la suma de **VEINTIUN MILLONES DE PESOS M/CTE (\$ 21.000.000)**, incluido todos los impuestos y tributos a que haya lugar y demás costos relacionados con la ejecución del contrato.

**PARÁGRAFO PRIMERO.** En todo caso, EL CONTRATISTA deberá asumir y pagar cualquier tributo aplicable, los cuales se entienden incluidos en el valor del CONTRATO, hasta tanto EL CONTRATISTA notifique a AEROCAFÉ o AL CONTRATANTE sobre la variación de su régimen tributario y sea modificado el CONTRATO a través de un otrosí. El cambio de régimen de IVA durante la ejecución del CONTRATO implicará la modificación contractual a que haya lugar, ajustando el valor del mismo y EL CONTRATISTA autoriza a FIDUPREVISORA S.A., para que le sea descontado de sus honorarios el valor correspondiente, previa presentación de la cuenta de cobro a que estará obligado.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** Dentro de este valor están incluidos los costos proyectados por EL CONTRATISTA para la ejecución del objeto contratado. En consecuencia, no se aceptarán solicitudes de reajustes de ninguna índole, fundamentados en estas circunstancias.

**PARÁGRAFO TERCERO. MONEDA.** Para todos los efectos, la moneda del presente Contrato es en pesos colombianos.

### 7.2. FORMA DE PAGO

El valor del contrato se pagará mediante mensualidades vencidas cada una de **TRES MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$3.500.000,00)** previa aprobación por parte de la supervisión o proporcional a la fracción de mes en que se presten efectivamente los servicios.

**PARÁGRAFO PRIMERO.** Los pagos estarán supeditados a mensualidades vencidas contra informe de actividades y/o los entregables presentados, los cuales deberán ser aprobados por la supervisión.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** Para efectos del pago, el contratista deberá adjuntar la factura correspondiente y en caso de estar obligado a facturar electrónicamente deberá dar cumplimiento a lo previsto en la Resolución N.º 000042 del 5 de mayo de 2020 expedida por la DIAN y remitir los documentos a través del correo electrónico indicado por el supervisor para tal efecto; igualmente deberá contar con el lleno de los requisitos legales, constancia de cumplimiento a satisfacción por parte del supervisor del contrato, acreditación del pago de los aportes al sistema general de seguridad social integral del personal asignado para la ejecución del contrato, así como el pago de aportes parafiscales, según sea el caso, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 50 de la Ley 789 de 2002 y demás normas concordantes.

Si no se acompañan los documentos requeridos para el pago o se presentan de manera incorrecta, el término para éste sólo empezará a contarse desde la fecha en que se aporte el último de los documentos en debida forma. Las demoras que se presenten por estos conceptos serán responsabilidad del CONTRATISTA y no tendrán por ello derecho al pago de intereses o compensación de ninguna naturaleza.

**PARÁGRAFO TERCERO.** El Patrimonio Autónomo AEROCAFÉ, no se hace responsable por las demoras presentadas en el trámite para el pago al Contratista cuando ellas fueren ocasionadas por encontrarse incompleta la documentación de soporte o no ajustarse a cualquiera de las condiciones establecidas en el contrato.

**PARÁGRAFO CUARTO. RETENCIONES.** – La Unidad de Gestión hará las retenciones a que haya lugar sobre cada pago, de acuerdo con las disposiciones legales vigentes.

**PARÁGRAFO QUINTO.** El (los) pago(s) previsto(s) en esta cláusula se efectuará(n) en la cuenta inicialmente acreditada por EL CONTRATISTA, o en otro banco o cuenta que EL CONTRATISTA designe, con sujeción a lo previsto en las disposiciones cambiarias y siempre y cuando el supervisor solicite al CONTRATANTE el cambio de cuenta para pagos, con presentación de la nueva certificación bancaria en donde se acredite su apertura. En todo caso el cambio de banco o cuenta para pagos se hará efectivo a más tardar vencidos los treinta (30) días siguientes a la solicitud del supervisor del Contrato.

**PARÁGRAFO SEXTO. GASTOS REMBOLSABLES.** Los gastos reembolsables en que incurra EL CONTRATISTA para prestar los servicios objeto del contrato, tales como traslados, tiquetes, hospedajes cuando se requiera la asistencia a reuniones por fuera de la ciudad de Manizales y/o Palestina (Caldas), serán a cargo del CONTRATANTE, de conformidad con lo establecido en el Manual de Viáticos de la Unidad de Gestión.

## **8. LUGAR DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO**

Para efectos del presente proceso de selección, se tendrá como domicilio contractual la ciudad de Bogotá, DC, y el lugar de ejecución del contrato serán los municipios de Manizales y de Palestina (Caldas).

## **9. CRITERIOS DE SELECCIÓN.**

Para adelantar el trámite precontractual y contractual, se hace necesario acreditar las siguientes condiciones mínimas para su ejecución:



<b>Capacidad Jurídica</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>(i) Cédula de Ciudadanía: La persona natural debe presentar copia de la cédula de ciudadanía correspondiente.</li> <li>(ii) Copia de la Libreta Militar: La persona natural debe presentar copia de la libreta militar respectiva.</li> <li>(iii) Antecedentes: La persona natural deberá presentar los antecedentes fiscales, disciplinarios, medidas correctivas, judiciales y el certificado REDAM con fecha de expedición no superior a 30 días.</li> <li>(iv) Tarjeta Profesional: La persona natural debe aportar copia de la Tarjeta Profesional vigente y consulta de los antecedentes profesionales.</li> </ul>
<b>Experiencia de la persona jurídica</b>	<p>La persona natural deberá acreditar el cumplimiento del siguiente perfil mínimo y experiencia:</p> <p><b>Formación académica:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Área de conocimiento en ciencias sociales y humanas.</li> <li>- Núcleo básico del conocimiento: Derecho y afines.</li> </ul> <p><b>Experiencia:</b> De 1 a 12 meses de experiencia profesional relacionada con el objeto y obligaciones del contrato o acompañamiento jurídico en entidades públicas o privadas.</p>

#### 10. DEFINICIÓN DE LAS AUTORIZACIONES, PERMISOS Y LICENCIAS REQUERIDOS PARA SU EJECUCIÓN.

No aplica.

#### 13. TIPO DE CONTRATO

En razón a la naturaleza de la necesidad a satisfacer, la tipología contractual obedece a un contrato de Prestación de Servicios, dado que para el contratista surge como obligación principal la de prestar sus servicios como profesional, bajo las condiciones técnicas, jurídicas, de modo y lugar acordadas.

#### 14. ANÁLISIS DE LOS PRECIOS, CONDICIONES DEL MERCADO Y POTENCIALES PROVEEDORES

De acuerdo con lo previsto en el Manual de Contratación del Patrimonio Autónomo Aerocafé y a lo establecido en el artículo 67 de la Ley 1955 de 2019, el régimen de contratación y administración de los recursos, aplicable para la celebración de contratos que suscriba el Patrimonio Autónomo es el de derecho privado.

Los contratos a suscribir por parte del Patrimonio Autónomo estarán sujetos en su celebración, ejecución y cierre al régimen del derecho privado conforme a la legislación civil y comercial colombiana y a las normas contenidas en el Manual de Contratación, de acuerdo con lo señalado en los Términos de Referencia de cada convocatoria y/o en los contratos que suscriba el Patrimonio Autónomo. Igualmente, la Unidad de Gestión, sus delegados o los particulares que participen en el proceso contractual, están obligados a observar los principios de transparencia, economía, igualdad y publicidad, definidos por la Constitución Política y en la Ley, así como los principios de la función administrativa y de la gestión fiscal de que tratan los artículos 209 y 267 de la Constitución Política, y estarán sometidas al régimen de inhabilidades e incompatibilidades previsto legalmente para la contratación estatal.

**PERSPECTIVA LEGAL.** La regulación del ejercicio de la disciplina profesional al que pertenece el perfil requerido para la ejecución del presente proceso contractual tiene fundamento jurídico en la Constitución Política de 1991 artículo 26. Igualmente está debidamente regulada por la legislación colombiana, específicamente por el Ministerio de Educación Nacional, en atención a la Ley 30 de 1992 que organiza el servicio público de la Educación Superior. La inspección, vigilancia y regularización de la misma está en cabeza de la autoridad competente, quienes expiden las normas específicas que reconocen y reglamenta el ejercicio de las diferentes profesiones.

Actualmente, el sector jurídico en Colombia cuenta con profesionales independientes que ofrecen sus servicios jurídicos en relaciones jurídicas contractuales, y/o asesoría jurídica en temas de bienes inmuebles o catastrales. Entre las principales características de la oferta se destacan:

- **Experiencia:** Algunos oferentes tienen experiencia directa en temas de estudio de titulación de bienes inmuebles o acciones catastrales.
- **Disponibilidad:** El mercado muestra una oferta suficiente de profesionales para brindar acompañamiento especializado con posibilidad de contratación a través de órdenes de prestación de servicios o contratos de consultoría.
- **Costos:** Los honorarios varían dependiendo de la complejidad del proyecto, la experiencia del profesional y el modelo de contratación. Generalmente se manejan tarifas horarias, mensuales o por entregables específicos.

Adicionalmente la contratación de un profesional jurídico se justifica por las siguientes razones:

- **Profesión requerida:** El acompañamiento desde el componente jurídico requiere conocimientos específicos que exceden la capacidad operativa interna del Patrimonio Autónomo.
- **Garantía de cumplimiento normativo:** El profesional garantizará que los procesos contractuales se ajusten a la normatividad vigente y a las mejores prácticas.
- **Flexibilidad y eficiencia:** Permite contar con un recurso técnico de idóneo sin la rigidez y costos asociados a una vinculación permanente.
- **Optimización de riesgos:** Un profesional con experticia en contratación podrá identificar, mitigar y gestionar riesgos jurídicos que puedan impactar negativamente en la actividad contractual de la Unidad de Gestión.
- **Transparencia y trazabilidad:** Asegura procesos de contratación claros, documentados y auditables.

**PERSPECTIVA FINANCIERA.** Para determinar el valor y forma de pago se tuvo en cuenta la naturaleza del proceso a cargo y las calidades exigidas al contratista, aunado al estudio de mercado, las cuales se encuentran en el numeral 14.1 Determinación del valor estimado del futuro contrato.

**PERSPECTIVA TÉCNICA.** El desarrollo del acompañamiento jurídico especializado relacionada requiere de apoyo desde el componente jurídico y dedicación en virtud de, entre otros aspectos: i) la naturaleza de las actividades desarrollar, y ii) las diferentes situaciones que envuelven la actividad contractual.

#### **14.1. DETERMINACIÓN DEL PRESUPUESTO ESTIMADO.**

Atendiendo lo establecido en el Manual de Contratación del Patrimonio Autónomo AEROCAFÉ, para la elaboración del análisis de necesidad en materia de contratación directa, se establece lo siguiente:

*“En todos los casos que se lleve a cabo la contratación directa, deberá hacerse a precios de mercado, a través del Análisis de Necesidad del que habla la Sección 2.2 anterior.”*

*“2.2 Análisis de Necesidad...”*

g) Análisis de los precios, condiciones del mercado y potenciales proveedores.

*“(…) La Unidad de Gestión deberá realizar por lo menos un sondeo de mercado con un número plural de personas, sean estas naturales o jurídicas. Dentro del sondeo de mercado, se podrá hacer una comparación de los precios unitarios aplicables del Instituto Nacional de Vías, entidades del sector transporte del nivel Nacional o de entidades territoriales que estén disponibles en bases de datos públicas de precios unitarios.*

*El estudio de mercado deberá contener como mínimo: Histórico de contratación de la UGPA, tres (3) cotizaciones, el histórico de precios de Entidades públicas y privadas que han contratado con el mismo o similar objeto y un modelo estratégico de abastecimiento”.*

Para el presente análisis de precios, condiciones del mercado e identificación de potenciales proveedores, la Unidad de Gestión tiene en cuenta las contrataciones de servicios profesionales que guardan relación con el objeto a contratar, con el fin de establecer las condiciones de mercado.

Es así como, la Dirección Jurídica de la Unidad de Gestión realizó un análisis histórico de honorarios y contrataciones relacionadas con la presente necesidad de la siguiente manera, especialmente relacionada con servicios de asesoría jurídica, así:

- **Procesos de contratación con objetos similares:**

Numero de Proceso	Vigencia	Código UNSPSC	Objeto	Tipo de Contratación	Honorarios Mensuales	Valor	Plazo	Entidad
CPS-038-2025	2025	80111600	PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES POR SUS PROPIOS MEDIOS Y CON PLENA AUTONOMÍA COMO ABOGADO PARA LA GESTIÓN, IDENTIFICACIÓN Y ESTUDIO DE TITULOS DE LOS PREDIOS RELACIONADOS CON EL HUMEDAL LA HERRE	Contratación Directa	\$ 5.500.000	\$ 33.000.000	6 meses	ESPAG E.S.P.
CPS-352-2025	2025	80111600	PRESTAR SERVICIOS PROFESIONALES PARA LA ELABORACION DE UN 1 ESTUDIO DE TITULOS DE UN INMUBLE PROPIEDAD DEL MUNICIPIO DE LA CALERA	Contratación Directa	\$ 3.000.000	\$ 3.000.000	1 mes	MUNICIPIO DE LA CALERA CUNDINAMARCA
CPS-3621-2024	2024	80161500	REVISAR Y VIABILIZAR Y EJERCER EL APOYO A LA SUPERVISIÓN AL ESTUDIO DE TITULOS, APERTURA DE PROCESOS DE COBRO COACTIVO POR TITULOS GENERADOS POR CONCEPTO DE LAS	Contratación Directa	\$ 4.200.000	\$ 8.400.000	2 meses	Municipio de Yopal Casanare

			SANCIONES URBANÍSTICAS, POLICIVAS, DISCIPLINARIAS E IMPUESTO DE CIRCULACION Y TRANSITO DE VEHICULOS DE SERVICIO PÚBLICO, E IMPULSO PROCESAL PARA LA RECUPERACIÓN EFECTIVA DE LA CARTERA MOROSA EN EL MARCO DEL PROGRAMA FINANZAS PUBLICAS SOSTENIBLES PARA TODOS					
CD-AAC-016-2025	2025	80111600	LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PROFESIONALES DE UN ABOGADO PARA APOYAR EL ESTUDIO DE TITULOS DE LOS PREDIOS QUE HACEN PARTE DE LA ETAPA I Y II DEL PROYECTO	Contratación Directa	\$ 1.616.841	\$ 17.785.528		ASOCIACION AEROPUERTO DEL CAFE

De acuerdo con lo anterior los honorarios estimados para las mencionadas contrataciones en la vigencia 2025, para prestación de servicios en contratación y demás componentes jurídicos, corresponden en promedio a **TRES MILLONES QUINIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS DIEZ PESOS (\$3.579.210,00)** mensuales.

Lo descrito corresponde al perfil identificado y los honorarios estimados para la prestación de los servicios a contratar por parte de la UGPAA.

#### 14.2. CRITERIOS PARA SELECCIONAR LA OFERTA

De conformidad con el procedimiento previsto en el numeral 3.3 del Manual de Contratación del Patrimonio Autónomo AeroCafé relativo a “Contratación Directa”, en la cual se podrá seleccionar y contratar de manera directa a la persona natural o jurídica que cumpla con los requisitos previstos en el Análisis de Necesidad, sin que medie una convocatoria entre dos o más interesados. En todos los casos que se lleve a cabo la contratación directa, deberá hacerse a precios de mercado, a través del Análisis de Necesidad del que habla la Sección 2.2 del Manual de Contratación.

En aplicación de los principios que rigen el presente Manual de Contratación, y específicamente el Principio de Selección Objetiva, se realizó la identificación de la necesidad, el análisis de contrataciones de procesos históricos realizados por entidades públicas y las tablas de honorarios estudiadas, se identificaron aspectos importantes para la selección como son:

- Formación Académica como abogado (a).
- Experiencia en temas relacionados con estudio de títulos en entidades públicas o privadas.
- Conocimiento en manejo o gestión de recursos de carácter público.

Con el fin de realizar la verificación de estos criterios, se revisó la experiencia y formación del profesional JUAN JACOB NARANJO, identificando lo siguiente:

<b>Formación</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Abogado.</b></li> <li>- <b>Núcleo básico del conocimiento: Derecho y afines.</b></li> </ul>
<b>Experiencia</b>	6 a 12 meses de experiencia profesional relacionada.

## 15. DETERMINACIÓN DE LOS AMPAROS, VIGENCIAS VALORES ASEGURADOS Y BENEFICIARIOS DE LAS GARANTÍAS CONTRACTUALES

Atendiendo a la naturaleza del objeto del contrato, a la forma de pago, así como a las condiciones contractuales, para cubrir cualquier hecho constitutivo de incumplimiento, el contratista deberá presentar la garantía de cumplimiento expedida a favor de entidades particulares en original a la UG-PAA dentro de los tres (3) días hábiles siguientes contados a partir de la firma del contrato para la aprobación de la UG-PAA. Esta garantía tendrá las siguientes características:

Característica	Condición		
<b>Clase</b>	(i) contrato de seguro contenido en una póliza expedida a favor de entidades particulares (ii) garantía bancaria. (III) Carta de crédito stand-by		
<b>Asegurado/ beneficiario</b>	PATRIMONIO AUTONOMO AEROCAFE identificado con NIT 830.053.105-3		
<b>Amparos, vigencia y valores asegurados</b>	<b>Amparo</b>	<b>Vigencia</b>	<b>Valor Asegurado</b>
	Cumplimiento: Para garantizar los perjuicios que pueda sufrir el contratante y la Unidad de Gestión por:  A. El incumplimiento total o parcial del contrato, cuando el incumplimiento es imputable al contratista.  B. El cumplimiento tardío o defectuoso del contrato, cuando el incumplimiento es imputable al contratista.	Su vigencia será igual al plazo de ejecución del contrato y seis (6) meses más.	El valor de esta garantía debe ser del diez por ciento (10%) del valor del contrato.
	Calidad del servicio. Este amparo cubre por los perjuicios derivados de la deficiente calidad del servicio prestado.	Plazo de ejecución del contrato y tres (3) años más, contados a partir de la fecha de recibo satisfacción por parte de la entidad	El valor de esta garantía debe ser del veinte por ciento (20%) del valor del contrato.
<b>Tomador</b>	La garantía deberá tomarse con el nombre o razón social que figura en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio respectiva, y no sólo con su sigla, a no ser que en el referido documento se exprese que la sociedad podrá denominarse de esa manera		
<b>Información necesaria dentro de la póliza</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· Número y año del contrato</li> <li>· Objeto del contrato</li> <li>· Firma del representante legal del contratista</li> </ul>		

En caso de no usar centavos, los valores deben aproximarse al mayor.

## 16. CIERRE DEL CONTRATO:

Por cierre del contrato se entenderá el procedimiento a través del cual una vez concluido, por cualquier causa, las partes y el Interventor o Supervisor (según sea el caso), hacen un cierre respecto del cumplimiento de las obligaciones. Con esto se determinará si se encuentran a paz y salvo o si existen obligaciones por cumplir y la forma en que deben ser ejecutadas y la forma en la que se realizará la liberación de los recursos remanentes (cuando sea aplicable).

Ahora bien, para el presente caso por tratarse de un contrato de prestación de servicios profesionales no requiere procedimiento de cierre.

## 17. IDENTIFICACIÓN DE LOS RIESGOS ASOCIADOS AL CONTRATO IDENTIFICAR Y ASIGNAR DE ACUERDO AL CONTRATO

DESCRIPCIÓN	CONSECUENCIA	CATEGORÍA	RESPONSABLE	TRATAMIENTO
Daño o pérdida de información gestionada por parte del contratista que afecte su Disponibilidad e integridad por fallas en protocolos de gestión de esta.	Afectación del servicio. Necesidad de reconstrucción de información afectada	Medio	Contratista	El análisis de necesidad contiene la obligación del contratista de garantizar el cuidado, buen uso y reserva de los elementos o la información que sea puesta a su disposición para el cumplimiento del contrato.
Afectación de las condiciones del contrato por cambio normativo durante la ejecución de este.	Posible incumplimiento o suspensión del contrato	Medio	Contratista y Patrimonio Autónomo	El supervisor del contrato debe: a) Hacer seguimiento al cumplimiento del contrato y de la normatividad aplicable al mismo, y b) Analizar la información entregada por el contratista, sobre el cambio normativo que afecta las condiciones del contrato y adelantar al respecto, las actuaciones legales que correspondan.
Afectación a las condiciones del contrato ante la necesidad de contar con un mayor apoyo jurídico en la estructuración de los procesos de selección requeridos.	Afectación del servicio	Medio	Contratista y Patrimonio Autónomo	El supervisor deberá realizar el seguimiento al cumplimiento del contrato y la necesidad del servicio y deberá identificar las posibles actividades donde sea indispensable la asesoría, así como deberá identificar la ejecución presupuestal del mismo.

**FERNANDO MERCHAN**

Gerente

Unidad de Gestión del Patrimonio Autónomo Aerocafé

Revisó y Aprobó: Adalberto Velásquez Segrera - Director Jurídico de la UGPAA  
Elaboró: Jairo Armando Peña Ríos - Abogado Dirección Jurídica - UGPAA

