

RESOLUCIÓN NÚMERO _____

DE _____

"Por la cual se deroga la Resolución 963 del 28 de mayo de 2021, y se reglamenta los procedimientos relacionados con el arrendamiento de inmuebles o áreas de propiedad o administrados por la Unidad Administrativa Especial de Aeronáutica Civil "

**EL DIRECTOR GENERAL
DE LA UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE AERONÁUTICA CIVIL.**

En ejercicio de sus facultades legales, en especial las conferidas en las Leyes 80 de 1993, 489 de 1998, 1150 de 2007, el numeral 5° del artículo 8° del Decreto 1294 de 2021, y demás disposiciones concordantes, y

CONSIDERANDO

Que, el Decreto 1294 de 2021 *"Por el cual se modifica la estructura de la Unidad Administrativa Especial de Aeronáutica Civil (en adelante AEROCIVIL)* en su artículo 50 derogó en su integridad el Decreto No. 260 de 2004 y demás disposiciones que le sean contrarias.

Que, el numeral 3 del artículo 3 del Decreto 1294 de 2021, señala que constituyen ingresos y patrimonio de la AEROCIVIL las sumas, valores o bienes que reciba por la prestación de servicios de cualquier naturaleza y demás operaciones que realice en cumplimiento de las funciones que le han sido asignadas.

Que, según el numeral 22 del artículo 4 del Decreto No. 1294 de 2021, le corresponde a la AEROCIVIL ejecutar las actividades necesarias para administrar, mantener y operar la infraestructura aeronáutica de su competencia.

Que, acorde con el numeral 25 del citado artículo 4 del Decreto 1294 de 2021, también es función de la AEROCIVIL promover e implementar estrategias de mercadeo y comercialización para el desarrollo, crecimiento y fortalecimiento de los servicios del sector aéreo y aeroportuario.

Que, el numeral 18 del artículo 8 del Decreto 1294 de 2021, establece que es función del Director General de la AEROCIVIL expedir los actos y celebrar los convenios y contratos que se requieran para el normal funcionamiento de la entidad.

Que, el numeral 1 del artículo 18 del Decreto 1294 de 2021, establece que es función de las Direcciones Regionales Aeronáuticas de la AEROCIVIL, la ejecución en el ámbito de su jurisdicción de los planes, programas, proyectos y procesos de la entidad, de forma articulada con la Subdirección y las dependencias del Nivel Central y, el numeral 4 ídem, señala que las Direcciones Regionales Aeronáuticas de la AEROCIVIL, ejecutan las acciones necesarias para satisfacer los requerimientos de los programas de mantenimiento de los activos e infraestructura asociada a los servicios a su cargo, en coordinación con el nivel central y de acuerdo con los procedimientos vigentes.

Que mediante Resolución 354 del 21 de febrero de 2022 y sus modificaciones, se crearon los Grupos de Trabajo Interno dentro de la AEROCIVIL y se le asignaron sus responsabilidades.

Que el artículo 13 de la Ley 80 de 1993 dispone que los contratos que celebren las entidades a que se refiere el artículo 2° de la citada norma, se regirán por las disposiciones civiles y comerciales pertinentes, salvo en las materias particulares reguladas en dicha Ley, de tal manera que no encontrándose dentro

RESOLUCIÓN NÚMERO _____

DE _____

Continuación de la Resolución "Por la cual se deroga la Resolución 963 del 28 de mayo de 2021, y se reglamenta los procedimientos relacionados con el arrendamiento de inmuebles o áreas de propiedad o administrados por la Unidad Administrativa Especial de Aeronáutica Civil "

de esta regulación los contratos de arrendamiento comercial sobre inmuebles, se le deben aplicar las normas del Código Civil y del Código de Comercio.

Que es necesario establecer los requisitos que deben cumplir todas las personas naturales o jurídicas interesadas en tomar en arrendamiento los bienes inmuebles ubicados en los diferentes aeropuertos del país de propiedad o administrados por la AEROCIVIL, con la finalidad de dar aplicación a los principios orientadores de celeridad, transparencia, eficiencia y economía.

Por lo anterior, se requiere expedir la reglamentación en materia de arrendamientos ajustada a la nueva estructura y funciones establecidas en el Decreto 1294 de 2021.

En mérito de lo expuesto,

RESUELVE:

**TÍTULO I
ARRENDAMIENTO COMERCIAL DE INMUEBLES**

**CAPÍTULO I
ENTREGA Y RESTITUCIÓN DE INMUEBLES EN ARRENDAMIENTO**

ARTÍCULO PRIMERO – OBJETO. Reglamentar la entrega de los inmuebles de la AEROCIVIL a título de arrendamiento.

ARTÍCULO SEGUNDO - PROCEDIMIENTO PARA EL ARRENDAMIENTO COMERCIAL DE INMUEBLES. Cada Dirección Aeronáutica Regional es competente para el arrendamiento de los inmuebles y para tal efecto deberá surtirse el siguiente procedimiento:

2.1 SOLICITUD DE ARRENDAMIENTO COMERCIAL.

Los interesados en el arrendamiento de un inmueble para destinación comercial, presentarán solicitud escrita dirigida al Gerente Aeroportuario donde se encuentre éste ubicado o al Director Aeronáutico Regional, en la que deberán indicar la actividad que va a desarrollar, así como el plazo que no podrá ser superior a dos (2) años.

A la solicitud se deberá anexar los siguientes documentos para el respectivo estudio jurídico y financiero:

2.1.1 Si se trata de persona jurídica:

- Certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio del domicilio principal de la persona jurídica, con vigencia no mayor a treinta (30) días calendario.
- Copia de la cédula de ciudadanía o cédula de extranjería del representante legal.
- Registro Único Tributario (RUT).
- Declaración de renta del último año gravable.

RESOLUCIÓN NÚMERO _____

DE _____

Continuación de la Resolución "Por la cual se deroga la Resolución 963 del 28 de mayo de 2021, y se reglamenta los procedimientos relacionados con el arrendamiento de inmuebles o áreas de propiedad o administrados por la Unidad Administrativa Especial de Aeronáutica Civil "

- e. Estados financieros del último período fiscal (balance general y estado de resultados pérdidas y ganancias), certificados por el representante legal y contador público o dictaminados por el revisor fiscal, si existe la obligación de tenerlo, adjuntando fotocopia de la matrícula profesional y certificado de vigencia y antecedentes disciplinarios expedida por la Junta Central de Contadores de éstos últimos, según corresponda.
- f. Extractos bancarios de los tres (3) últimos meses.
- g. Certificado de antecedentes de responsabilidad fiscal de la persona jurídica, con vigencia no mayor a treinta (30) días calendario.
- h. Certificado de antecedentes fiscales, disciplinarios y judiciales y de medidas correctivas del representante legal, con vigencia no mayor a treinta (30) días calendario.

En caso de que el representante legal de la persona jurídica tenga alguna limitación para contratar, deberá presentar la autorización expedida por la Junta de Socios u órgano competente, para comprometer a la sociedad a suscribir el contrato y la misma constará en el acta societaria respectiva.

2.1.2 Si se trata de persona natural:

- a. Copia de la cédula de ciudadanía o cédula de extranjería.
- b. Registro Único Tributario (RUT).
- c. Certificado de registro mercantil expedido por la Cámara de Comercio, con vigencia no mayor a treinta (30) días calendario.
- d. Extractos bancarios de los tres (3) últimos meses.
- e. Certificado de antecedentes de responsabilidad fiscal, disciplinarias, judicial y de medidas correctivas, con vigencia no mayor a treinta (30) días calendario

La AERONÁUTICA CIVIL revisará dentro de los tres (3) días hábiles siguientes al recibo de la solicitud, los documentos antes mencionados para lo cual utilizará la lista de chequeo que está incorporada al Sistema de Gestión o aquel sistema que establezca la entidad para el efecto.

PARÁGRAFO PRIMERO: Mínimo con tres meses de antelación al vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento, el Director Aeronáutico Regional deberá iniciar un nuevo proceso de contratación

PARÁGRAFO SEGUNDO. En caso de no aportarse alguno de los documentos requeridos, que sean ilegibles o no cumplan con los requisitos de ley, se informará por escrito al solicitante quien deberá complementar, adicionar o aclarar lo pertinente dentro de los cinco (5) días calendario siguientes al requerimiento. Si transcurrido el termino mencionado el interesado no ha complementado, adicionado o aclarado la documentación faltante, se archivará la solicitud.

ARTÍCULO TERCERO. - ESTUDIO Y EVALUACIÓN DE LA SOLICITUD DE ARRENDAMIENTO. Recibida la solicitud con la documentación descrita en el artículo segundo, La AERONÁUTICA CIVIL será responsable de realizar el estudio jurídico y financiero de la documentación aportada por el solicitante.

RESOLUCIÓN NÚMERO _____

DE _____

Continuación de la Resolución "Por la cual se deroga la Resolución 963 del 28 de mayo de 2021, y se reglamenta los procedimientos relacionados con el arrendamiento de inmuebles o áreas de propiedad o administrados por la Unidad Administrativa Especial de Aeronáutica Civil "

3.1 ESTUDIO FINANCIERO

En caso de que el solicitante tenga o haya tenido relación jurídica con la AEROCIVIL, se requerirá al Grupo de Cartera de la Dirección Financiera y al Grupo de Jurisdicción Coactiva de la Oficina Asesora Jurídica, para que informen si existen deudas a cargo del solicitante.

En caso de presentar deuda a favor de la AEROCIVIL, se le comunicará al solicitante el valor adeudado para que en el término de cinco (5) días hábiles pague esa deuda o suscriba un acuerdo de pago que deberá tramitar ante la Dirección Financiera de la Entidad.

El solicitante deberá remitir a la Dirección Regional la constancia de pago de lo adeudado o la copia del acuerdo de pago debidamente firmado, so pena de archivar la solicitud.

3.1.1 Empresas del sector bancario o financiero

Se utilizarán los parámetros de calificación del riesgo de deuda a corto plazo, donde las empresas demostrarán como mínimo el siguiente grado de calificación:

British Retail Consortlum 3 – BRC 3: Es la categoría más baja en los grados de inversión. Indica que, aunque la obligación es más susceptible que aquellas con calificaciones más altas a verse afectada por desarrollos adversos (tantos internos como externos), se considera satisfactoria su capacidad de cumplir oportunamente con el servicio de la deuda tanto de capital como de intereses.

F3: Adecuada calidad crediticia. Corresponde a una adecuada capacidad de pago oportuno de los compromisos financieros respecto de otros emisores del mismo país.

VrR 3: Es la más baja categoría en grado de inversión. Indica una satisfactoria probabilidad de pago de obligaciones por parte de la entidad y/o compañía.

Se realiza estudio de la capacidad financiera con base en los indicadores y puntajes establecidos por la Dirección Financiera de la entidad y el valor del canon a cobrar por el inmueble solicitado en arrendamiento, para lo cual se tendrá en cuenta el ultimo avalúo de renta que se tenga del inmueble, espacio o área debidamente actualizado con el IPC; en el evento que este no se encuentre vigente, en caso de no tener el avalúo de renta, se establecerá el valor del canon con base en otros avalúos vigentes que se hayan realizado recientemente sobre inmueble, espacio o área de similares características y ubicación de lo cual deberá dejarse constancia escrita en los antecedentes del contrato. Se considerará habilitado financieramente, la persona natural o jurídica que cumpla con los indicadores exigidos conforme a las anteriores tablas y calificaciones.

3.1.2 Entidades del Sector Público

Las entidades del sector público interesadas en inmuebles, espacios o áreas en arrendamiento ubicados en los aeropuertos de propiedad o administrados por la AEROCIVIL, presentarán como únicos soportes de su solicitud, el certificado de disponibilidad presupuestal -CDP-, que ampare el periodo a contratar y los documentos de nombramiento y posesión del representante legal de la entidad; en caso adjudicarse

RESOLUCIÓN NÚMERO _____**DE _____**

Continuación de la Resolución *"Por la cual se deroga la Resolución 963 del 28 de mayo de 2021, y se reglamenta los procedimientos relacionados con el arrendamiento de inmuebles o áreas de propiedad o administrados por la Unidad Administrativa Especial de Aeronáutica Civil"*

el inmueble, área o espacio en arrendamiento, previa la suscripción del contrato, presentarán el Registro Presupuestal que ampare la obligación contractual.

PARÁGRAFO PRIMERO.- Los solicitantes que ostenten la condición de personas naturales que no cumplan con los indicadores exigidos en el estudio financiero de acuerdo con la evaluación de capacidad financiera, presentarán previo requerimiento de la AERONÁUTICA CIVIL y dentro de los diez (10) días siguientes al requerimiento, un codeudor que posea finca raíz, quien deberá aportar todos los documentos anteriormente indicados para el estudio jurídico y financiero, así como el certificado de tradición y libertad del bien inmueble de que es propietario, expedido con fecha no mayor a treinta (30) días calendario, el cual deberá estar libre de cualquier gravamen o limitación al dominio.

ARTÍCULO CUARTO - OTORGAMIENTO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO. Realizado el estudio jurídico y financiero, la verificación de la disponibilidad, conveniencia y viabilidad de entregar ese inmueble en arrendamiento, se realizará mediante comunicación escrita dirigida al postulante en la que se señalará el procedimiento a seguir para celebrar el respectivo contrato, para lo cual se suscribirá el documento denominado *"Otorgamiento de inmueble en arrendamiento"*.

PARÁGRAFO: Si existen varias solicitudes de arrendamiento sobre un mismo inmueble se otorgará, conforme a las reglas que se establecen para el efecto en la presente reglamentación.

ARTÍCULO QUINTO - DETERMINACIÓN DEL PRECIO DEL ARRENDAMIENTO. - Recibidos los conceptos sobre disponibilidad, viabilidad y conveniencia de entrega del inmueble, el precio del arrendamiento se fijará teniendo como base el avalúo de renta practicado por una lonja de propiedad raíz, asociación o colegio que agrupe a profesionales en finca raíz para la realización de peritajes del bien a arrendar, quien realizará el estudio socioeconómico que permita establecer el precio mensual del arrendamiento por metro cuadrado respecto del inmueble que se pretende arrendar, de acuerdo a lo dispuesto por artículo 27 del Decreto 2150 de 1995.

PARÁGRAFO SEGUNDO. Cuando se trate de áreas destinadas a publicidad comercial, deberá tenerse en cuenta además de la dimensión, la ubicación del espacio en que se ubicará el aviso publicitario y los beneficios económicos que genera dicha publicidad.

PARÁGRAFO TERCERO. Durante el término de vigencia de los contratos, el valor del canon de arrendamiento se incrementará cada año, contado a partir de la fecha del acta de entrega del inmueble, con base en el Índice de Precios al Consumidor - IPC, del año inmediatamente anterior.

ARTÍCULO SÉXTO – SELECCIÓN DE ARRENDATARIO. En caso de existir pluralidad de postulantes para tomar en arrendamiento un mismo inmueble, la selección la hará la AEROCIVIL en observancia a la discrecionalidad que le asiste a la entidad estatal para tal fin, en observancia a los principios de autonomía y responsabilidad en la contratación estatal, que busca del cumplimiento de los fines de la contratación, en acatamiento a los criterios de conveniencia para la Unidad Administrativa Especial de Aeronáutica Civil, respetando siempre los principios de transparencia, economía y responsabilidad de que trata el Estatuto de Contratación.

RESOLUCIÓN NÚMERO _____

DE _____

Continuación de la Resolución "Por la cual se deroga la Resolución 963 del 28 de mayo de 2021, y se reglamenta los procedimientos relacionados con el arrendamiento de inmuebles o áreas de propiedad o administrados por la Unidad Administrativa Especial de Aeronáutica Civil "

ARTÍCULO SÉPTIMO - CELEBRACIÓN DEL CONTRATO. - El contrato de arrendamiento será suscrito por el arrendatario y por el Director Aeronáutico Regional en representación de la AEROCIVIL, con el visto bueno del Coordinador del Grupo Administrativo y Financiero de la respectiva Regional. Para su elaboración se utilizará el documento denominado "*Minuta de contrato de arrendamiento*".

La duración del contrato será la que pacten las partes, pero en todo caso, no podrá ser superior a dos (2) años contados a partir de la suscripción del acta de inicio del contrato de arrendamiento.

ARTÍCULO OCTAVO – GARANTÍAS. Para garantizar el cumplimiento general de las obligaciones derivadas del contrato, el arrendatario deberá constituir a favor de la Unidad Administrativa Especial de Aeronáutica Civil, una póliza de seguros o garantía bancaria que ampare:

9.1 Cumplimiento del contrato que incluye el pago oportuno del precio del arrendamiento y servicios públicos, los daños que se pudieren haber causado al inmueble y, en general, cualquier afectación derivada del incumplimiento de las obligaciones pactadas a cargo del arrendatario. El valor asegurado deberá ser equivalente al veinte por ciento (20%) del valor total de contrato, con una vigencia igual al plazo pactado y seis (6) meses más.

9.2 Responsabilidad civil extracontractual: En caso de arrendamiento de inmuebles para destinación que implique el almacenamiento y suministro de combustible, hidrocarburos, sustancias nocivas para la salud, con uso de gas, o para la instalación de estructuras para telecomunicaciones, el arrendatario deberá constituir adicionalmente una garantía de responsabilidad civil extracontractual a favor de la AEROCIVIL, por valor equivalente a doscientos (200) salarios mínimos legales mensuales vigentes y con una vigencia igual a la duración del contrato.

PARÁGRAFO PRIMERO. Las garantías junto con el comprobante de pago o constitución, según corresponda, deberán ser entregadas por el arrendatario en la AERONÁUTICA CIVIL dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la suscripción del contrato, so pena de constituirse en un incumplimiento contractual dando lugar a las acciones legales pertinentes.

La AERONÁUTICA CIVIL revisará que las garantías cumplan con lo pactado en el contrato; establecerá si estas requieren de alguna modificación, caso en el que informará inmediatamente al arrendatario para que subsane dentro de los dos (2) días hábiles siguientes. Si la garantía cumple con todos los requisitos, al día hábil siguiente al recibo de la misma, el Director Aeronáutico Regional procederá a su aprobación, para lo cual utilizará el documento denominado "*Acta de Aprobación de Garantías*".

El valor asegurado de la garantía será ajustado anualmente conforme al incremento del precio mensual de arrendamiento.

PARÁGRAFO SEGUNDO. En los eventos en que al arrendatario le sea imposible obtener la expedición de pólizas como garantía en las condiciones de vigencia señaladas en el presente artículo, será admisible que la vigencia se circunscriba al plazo mínimo de un año, caso en el cual la Dirección Aeronáutica Regional, procederá a su aprobación de encontrarse bien constituida. No obstante, dicha garantía deberá ser modificada anualmente para ajustarla a la vigencia del contrato de modo que no haya periodos sin cobertura y el certificado de modificación correspondiente con el comprobante de

RESOLUCIÓN NÚMERO _____

DE _____

Continuación de la Resolución "Por la cual se deroga la Resolución 963 del 28 de mayo de 2021, y se reglamenta los procedimientos relacionados con el arrendamiento de inmuebles o áreas de propiedad o administrados por la Unidad Administrativa Especial de Aeronáutica Civil "

pago deberá ser entregado por el arrendatario en la Dirección Aeronáutica Regional dentro de los tres (3) días hábiles anteriores al vencimiento de la póliza vigente.

La supervisión, inspección y/o verificación del cumplimiento de los ajustes a las pólizas anuales con el incremento del precio mensual de arrendamiento, estará a cargo del Gerente Aeroportuario como supervisor del contrato, quien requerirá al arrendatario para que ofrezca cumplimiento a las obligaciones que contrajo con la suscripción de ese contrato de arrendamiento.

PARÁGRAFO TERCERO. En caso en que el arrendatario no entregue las garantías en los términos previstos, se aplicará el procedimiento para la declaratoria de incumplimiento, imposición de multas y efectividad de la cláusula penal pecuniaria pactada en el contrato. Dicho incumplimiento constituye causal de terminación anticipada del contrato.

ARTÍCULO NOVENO - ENTREGA DEL INMUEBLE. Suscrito el contrato de arrendamiento por las partes y aprobadas las garantías, a más tardar dentro de los cinco (5) días calendario siguientes, la Dirección Aeronáutica Regional, enviará memorando al Gerente Aeroportuario respectivo designándolo como supervisor del contrato, quien entregará formalmente el inmueble mediante acta que deberá estar suscrita por los extremos contractuales.

En dicha acta se dejará constancia de la ubicación del inmueble dentro del aeropuerto, área, linderos, estado físico, servicios públicos con que cuenta, inventario del mobiliario y demás aspectos necesarios para su identificación, acompañada de registro fotográfico y video. A partir de la fecha de la suscripción de dicha acta comenzará a causarse el precio del arrendamiento, de manera que la respectiva dependencia remitirá toda la documentación al Grupo de Facturación de la Dirección Financiera, para adelantar el proceso de facturación de manera oportuna.

PARÁGRAFO PRIMERO. Para efectos de poder el arrendatario recibir de la AEROCIVIL el inmueble a través de delegado, este deberá aportar poder especial debidamente autenticado en el que conste la expresa facultad para recibir el inmueble en representación suya.

ARTÍCULO DÉCIMO - SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS. El Director Aeronáutico Regional deberá verificar dentro del estudio de viabilidad que se realice para entregar el inmueble o área en arrendamiento, si éste cuenta con infraestructura de servicios públicos domiciliarios.

PARÁGRAFO PRIMERO – DISPOSICIÓN DE BASURAS. Las basuras serán depositadas por el arrendatario en las cajas estacionarias dispuestas para tal fin o, en su defecto, deberá atender las indicaciones impartidas por el Gerente Aeroportuario para su correcta disposición, conforme a lo previsto en el Manual de Operaciones Aeroportuarias y en las normas vigentes que gobiernen la materia.

ARTÍCULO DÉCIMO PRIMERO - SERVICIO DE VIGILANCIA PRIVADA. En caso de que el arrendatario requiera establecer un servicio de vigilancia privada, deberá contar previamente con la autorización de la AEROCIVIL a través del Gerente Aeroportuario; el personal que le preste ese servicio, será contratado directamente, bajo el exclusivo costo y riesgo del arrendatario y lo hará a través de una empresa especializada, debidamente autorizada por la Superintendencia de Vigilancia y Seguridad

RESOLUCIÓN NÚMERO _____

DE _____

Continuación de la Resolución "Por la cual se deroga la Resolución 963 del 28 de mayo de 2021, y se reglamenta los procedimientos relacionados con el arrendamiento de inmuebles o áreas de propiedad o administrados por la Unidad Administrativa Especial de Aeronáutica Civil "

Privada y deberá portar durante la prestación de esos servicios sus distintivos y uniformes que lo identifiquen.

ARTÍCULO DÉCIMO SEGUNDO - INDEMNIDAD. La AEROCIVIL no tendrá responsabilidad alguna con relación a las acciones u omisiones constitutivos de actos de afectación, daño o gravamen que el arrendatario o sus dependientes generen con ocasión a la ejecución del contrato de arrendamiento comercial.

ARTÍCULO DÉCIMO TERCERO - SUPERVISIÓN DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO. La vigilancia y control de los contratos de arrendamiento, será ejercida por el Gerente Aeroportuario del aeropuerto donde se encuentre ubicado ese inmueble, quien actuará conforme a lo dispuesto en el Manual de Contratación de la Aerocivil - Resolución No. 4337 de 2019¹, modificado por la Resolución No. 2362 de 2022², o la norma que la modifique, adicione, aclare o sustituya, so pena del incumplimiento de las obligaciones como supervisor, caso en el cual se enviará lo pertinente a la Oficina de Control Interno Disciplinario de la Entidad.

El Director Aeronáutico Regional designará como supervisor del contrato de arrendamiento al Gerente Aeroportuario del aeropuerto donde se encuentre ubicado el inmueble arrendado, adjuntando copia del contrato y del acta de aprobación de garantías; para el efecto, se deberá utilizar el formato dispuesto por la Dirección Administrativa para este propósito y que se encuentra incorporado en el Sistema de Gestión.

PARÁGRAFO PRIMERO: Los Gerentes Aeroportuarios deberán presentar mensualmente un informe como supervisores de los contratos de arrendamiento, informando el estado actual del contrato y reportando las novedades presentadas durante la ejecución del mismo, tales como: abandono del inmueble, cambio de destinación, ocupación por un tercero, incumplimiento en el pago del arrendamiento o servicios públicos, etc., anexando constancia de la gestión que como supervisor haya adelantado para que se corrija o subsane la acción u omisión del arrendatario, de lo cual deberá enterar a la Dirección Regional respectiva, con el objeto que se adelanten oportunamente las acciones contractuales y legales que resulten pertinentes.

ARTÍCULO DÉCIMO CUARTO – LIQUIDACIÓN DEL CONTRATO. Terminado el contrato y restituido el bien arrendado, se efectuará la liquidación del mismo mediante acta suscrita por el Director Aeronáutico Regional respectivo en representación de la AEROCIVIL y por el arrendatario, conforme a lo previsto por el artículo 60 de la Ley 80 de 1993, modificado por el artículo 217 del Decreto Ley 19 de 2012 y por el artículo 11 de la Ley 1150 de 2007, o la norma que los modifique, sustituya o adicione.

Previo a la liquidación del contrato, la Dirección Regional verificará el estado de cuenta del arrendatario mediante reporte emitido por la Dirección Financiera, y el acta de recibo del bien arrendado suscrita por el supervisor del contrato. En el evento en que el arrendatario reporte deuda por cualquier concepto asociado a la ejecución del contrato, se le requerirá el pago en forma inmediata, de modo que, si el

¹ "Por la cual se adopta el manual de contratación de la Unidad Administrativa Especial de Aeronáutica Civil"

² "Por la cual se dictan disposiciones del Comité de Contratación, del comité evaluador, se modifica parcialmente el Capítulo I del Manual de contratación de la unidad Administrativa Especial de Aeronáutica Civil y se derogan los artículos 2 y 3 de la resolución 01942 del 8 de septiembre de 2021."

RESOLUCIÓN NÚMERO _____

DE _____

Continuación de la Resolución "Por la cual se deroga la Resolución 963 del 28 de mayo de 2021, y se reglamenta los procedimientos relacionados con el arrendamiento de inmuebles o áreas de propiedad o administrados por la Unidad Administrativa Especial de Aeronáutica Civil "

arrendatario no paga el saldo pendiente, deberá hacerse constar en el acta de liquidación, la cual se remitirá con el contrato y certificación que en ese sentido emita la Dirección Financiera, con destino al Grupo de Cobro Coactivo de la Oficina Asesora Jurídica, para lo de su competencia.

CAPITULO II
ARRENDAMIENTO ESPECIAL DE INMUEBLES.

ARTÍCULO DÉCIMO QUINTO – ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES POR TEMPORADAS: Cuando se reciban solicitudes para el arrendamiento de inmuebles por temporadas cuyo duración no exceda de tres (3) meses, el Director Aeronáutico Regional podrá adjudicarlas directamente y celebrar el respectivo contrato de arrendamiento previo estudio jurídico, y técnico cuando sea en áreas de operaciones.

PARÁGRAFO. - Los valores que se causen por el arrendamiento especial de inmuebles antes mencionados, se pagarán en su totalidad a través del medio que disponga la AEROCIVIL para ese efecto, previamente a la entrega del bien objeto de arrendamiento mediante acta de recibo, suscrita por el Gerente Aeroportuario en representación de la AEROCIVIL y por el arrendatario.

El valor a pagar por el arrendatario, será calculado tomando como base el promedio del valor del metro cuadrado que están pagando en la fecha por canon de arrendamiento como mínimo de tres arrendatarios ubicados cerca del área a arrendar y en la misma zona del aeropuerto, de lo cual deberá quedar constancia en el acta de entrega del inmueble al arrendatario.

ARTÍCULO DÉCIMO SEXTO - ARRENDAMIENTO DE SALAS VIP Y AUDITORIOS: Para el arrendamiento de este tipo de inmuebles se seguirá el siguiente procedimiento:

Los aeropuertos que cuenten con salas VIP, podrán ser arrendadas, según disponibilidad y necesidades de las aerolíneas o terceros que las soliciten.

Si el arrendamiento de la Sala VIP se realiza por horas, el valor a pagar por el arrendatario se determinará conforme lo establecido en la Resolución 02977 de 2021³, o en la que la modifique aclaré o complementé.

ARTÍCULO DÉCIMO SÉPTIMO - ARRENDAMIENTO DE ÁREAS PARA STANDS: Se podrán arrendar áreas para eventos especiales en zonas de circulación pública o en zonas restringidas, siempre que no interfiera en la seguridad y normal desarrollo de las operaciones aeroportuarias, lo cual deberá ser verificado previamente por el Gerente del Aeropuerto, indicándolo expresamente en el concepto que emita sobre la disponibilidad del área.

El valor a pagar por el arrendamiento para esos eventos, será el establecido en la Resolución 02977 de 2021, o en la que la modifique aclaré o complementé.

Dicho valor deberá ser pago a través del medio que disponga la Entidad para el efecto y de manera previa a la entrega del inmueble.

³ "Por medio de la cual se deroga la resolución 01518 del 31 de mayo de 2016 "Por medio de la cual se modifica el artículo 5 numeral 1 de la Resolución 2749 del 21 de octubre de 2015 "Por la cual se regula la entrega en arrendamiento y comodato de bienes inmuebles de propiedad o administrados por la Aeronáutica Civil".

RESOLUCIÓN NÚMERO _____ DE _____

Continuación de la Resolución "Por la cual se deroga la Resolución 963 del 28 de mayo de 2021, y se reglamenta los procedimientos relacionados con el arrendamiento de inmuebles o áreas de propiedad o administrados por la Unidad Administrativa Especial de Aeronáutica Civil "

ARTÍCULO DECIMO OCTAVO - ARRENDAMIENTO DE ESPACIOS PARA PUBLICIDAD. Cuando se requiera arrendamiento de espacios para instalar publicidad comercial, el Grupo de Gestión de Terminales, fijará los parámetros de los avisos publicitarios de las áreas o espacios internos y externos de los terminales aéreos en cumplimiento a lo preceptuado por la Ley 140 de 1994, por la cual se reglamentó la publicidad exterior visual en el territorio nacional y demás normas que la modifiquen, adicionen, complementen o sustituyan y no infrinjan los Reglamentos Aeronáuticos de Colombia - RAC.

Para efectos del avalúo de áreas o espacios destinados a publicidad comercial, deberá tenerse en cuenta, además de la dimensión, ubicación del área o espacio en que se colocará el aviso publicitario, los beneficios económicos que genera dicha publicidad.

TÍTULO II

DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO DECIMO NOVENO: PROHIBICIÓN DE ENTREGA DE INMUEBLES SIN CONTRATO: Queda expresamente prohibida la entrega de inmuebles de propiedad o administrados por la Aeronáutica Civil, sin que previamente se haya suscrito el respectivo contrato de arrendamiento.

ARTÍCULO VIGÉSIMO: APLICABILIDAD. En el caso de los aeropuertos concesionados, la presente resolución aplicará a partir del momento en que los mismos vuelvan a ser total o parcialmente administrados por la Aeronáutica Civil.

ARTÍCULO VIGÉSIMO PRIMERO: VIGENCIA Y DEROGATORIAS: La presente resolución será de obligatoria observancia para cualquier proceso de arrendamiento que se adelante en la Entidad. Rige a partir de su publicación en el Diario Oficial y deroga todas las normas que le sean contrarias, en especial, la Resolución 963 del 28 de mayo de 2021.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE.

Dada a los,

SERGIO PARÍS MENDOZA
Director General

Proyectó: Margarita Villarreal Márquez, Especialista Aeronáutico Grupo Administración de Inmuebles.
Revisó: Olga Lucía Navarro Lozano- Coordinadora Grupo Administración de Inmuebles.
Héctor Rodríguez Gonzalez – Director Financiero.
Adolfo León Castillo Arbeláez – Asesor Oficina Asesora Jurídica.
Aprobó: Juan Camilo Bejarano Bejarano – Jefe Oficina Asesora Jurídica.
Esmeralda Molina Gómez – Secretaria General.