

Que en consecuencia, la suspensión de estas actividades, implica la suspensión de términos del lunes 15 de julio de 2024, respecto de todas las actuaciones administrativas a cargo de la entidad, incluidas las solicitudes de petición, conceptos, consultas, procesos disciplinarios, atención al ciudadano, procesos administrativos sancionatorios, indagaciones preliminares, audiencias de conciliación y jurisdicción coactiva, para así evitar cualquier tipo de traumatismo que se pueda ocasionar.

Por lo anterior, los términos que estuvieren corriendo al momento de operar la suspensión referida, se reanudarán el día 16 de julio de 2024.

En consecuencia,

II. RESUELVE

Artículo 1°. *Suspender* los términos legales de trámites administrativos, misionales, de atención al ciudadano y demás actuaciones que se surten ante las diferentes dependencias de esta Superintendencia de Transporte el 15 de julio de 2024, de conformidad con las razones expuestas en la presente Resolución.

Artículo 2°. *Reanudar* el 16 de julio de 2024 los términos legales de trámites administrativos, misionales y demás actuaciones que se surten ante las diferentes dependencias de esta Superintendencia de Transporte.

Artículo 3°. *Publicar* la presente Resolución en el **Diario Oficial**, la página web institucional de la Superintendencia de Transporte y las instalaciones físicas de la entidad.

Publíquese y cúmplase.

Dada en Bogotá, D. C., a 12 de julio de 2024.

La Superintendente de Transporte,

Ayda Lucy Ospina Arias.

(C. F.).

UNIDADES ADMINISTRATIVAS ESPECIALES

Unidad Administrativa Especial de Aeronáutica Civil

RESOLUCIONES

RESOLUCIÓN NÚMERO 01417 DE 2024

(julio 11)

por la cual se establece el procedimiento relacionado con el arrendamiento de inmuebles, áreas o espacios de propiedad o administrados por la Unidad Administrativa Especial de Aeronáutica Civil y se derogan las Resoluciones número 02977 de 20 de diciembre de 2021 y número 01721 de 28 de agosto de 2023.

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 número 1294 de 2021, y demás disposiciones concordantes, y

CONSIDERANDO:

Que la Unidad Administrativa Especial de Aeronáutica Civil (Aerocivil) es una entidad de carácter técnico, especializada, adscrita al Ministerio de Transporte, con personería jurídica, autonomía administrativa y patrimonio independiente; tendrá su sede principal en la ciudad de Bogotá, D. C. y podrá contar con sedes desconcentradas en todo el territorio nacional.

Que el numeral 3 del artículo 3° del Decreto número 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 número 1294 de 2021, le corresponde a la Aerocivil ejecutar las actividades necesarias para administrar, mantener y operar la infraestructura aeronáutica de su competencia y el numeral 25 de esa misma norma establece que 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 número 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. Así mismo, los numerales 1 y 4 del artículo 18 *ibidem*, establecen que es función de las Direcciones Regionales Aeronáuticas, adelantar 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. Además, esa misma norma establece que las Direcciones Regionales Aeronáuticas ejecutan las acciones necesarias para satisfacer los requerimientos de los programas de mantenimiento de los activos e infraestructura asociadas a los servicios a su cargo, en coordinación con el nivel central y de acuerdo con los procedimientos vigentes.

Que mediante Resolución número 00354 del 21 de febrero de 2022, se crearon los Grupos Internos de Trabajo de la Aerocivil con la finalidad de asignarles responsabilidades específicas para ampliar la cobertura de los procesos misionales de la Entidad.

Que en cumplimiento del Reglamento Aeronáutico de Colombia 209, se expidió la Resolución número 00562 del 28 de marzo de 2023, mediante la cual se suprimieron y crearon algunos Grupos Internos de Trabajo de la Aerocivil. Entre estos, se creó el Grupo de Gestión de Terminales, adscrito a la Dirección de Operaciones Aeroportuarias.

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.

Que el artículo 13 de la Ley 80 de 1993 dispone que los contratos que celebren las entidades públicas se regirán por las disposiciones civiles y comerciales pertinentes, salvo en las materias particulares reguladas en dicha Ley.

Que el literal i) del numeral 4 del artículo 2° de la Ley 1150 de 2007 establece que los contratos de arrendamiento se encuentran sujetos a la modalidad de selección de contratación directa. Igualmente, el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto número 1082 de 2015 dispone que las Entidades Estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa.

Que de conformidad con lo establecido en el numeral 8 del artículo 8° de la Ley 1437 de 2011, se dio cumplimiento a la publicación del proyecto de Resolución, recibiendo observaciones que fueron contestadas y publicadas.

En mérito de lo expuesto,

RESUELVE:

TÍTULO I

ARRENDAMIENTO COMERCIAL DE INMUEBLES, ÁREAS O ESPACIOS

CAPÍTULO I

Entrega y restitución de inmuebles en arrendamiento

Artículo 1°. *Objeto*. Fijar los lineamientos para la entrega de los inmuebles, áreas o espacios de propiedad o administrados por la Aerocivil a título de arrendamiento.

Artículo 2°. *Inventario de bienes, áreas o espacios susceptibles de arrendamiento*. Los Gerentes Aeroportuarios presentarán mensualmente a las Direcciones Regionales de la Aeronáutica Civil el inventario de los inmuebles, áreas o espacios que conforman la infraestructura aeroportuaria objeto de arrendamiento. En este inventario deberán indicar el estado de los inmuebles, áreas o espacios señalando si se encuentran disponibles o arrendados. Los Directores Regionales deberán integrar y presentar al Grupo de Gestión de Terminales de la Dirección de Operaciones Aeroportuarias un inventario regional que contenga cada uno de los aeropuertos adscritos a su cargo de acuerdo con el procedimiento establecido por dicho grupo. Lo anterior, en cumplimiento de las responsabilidades contenidas en los numerales 1, 2 y 3 del artículo 46.1 de la Resolución número 00354 del 21 de febrero de 2022 -Adicionado mediante Resolución número 00562 del 28 de marzo de 2023-, o la norma que los sustituya, modifique o adicione.

La Oficina Asesora de Comunicaciones y Relacionamento Institucional publicará mensualmente en la página web de la entidad y los demás canales informativos de la Aerocivil, el inventario de los inmuebles, áreas o espacios disponibles para ser entregados en arrendamiento. Adicionalmente, publicará trimestralmente el listado de los inmuebles arrendados, indicando el nombre del arrendatario, plazo y valor del canon.

Artículo 3°. *Procedimiento para el arrendamiento comercial de inmuebles, áreas o espacios*. Para el arrendamiento de los inmuebles, áreas o espacios de propiedad o administrados por la Aerocivil, se deberá realizar una evaluación jurídica, financiera, técnica y comercial, la cual estará a cargo de la Dirección Regional respectiva, así como el trámite administrativo para la suscripción del contrato de arrendamiento. El Grupo de Gestión de Terminales, adscrito a la Dirección de Operaciones Aeroportuarias realizará la gestión del desarrollo e implementación de los planes, programas, proyectos y estrategias de mercadeo y comercialización ejecutada por los Directores Regionales Aeronáuticos para mantener actualizado el catálogo de los servicios que se presten en los aeropuertos administrados por la Aerocivil. Para tal efecto deberá surtirse el siguiente procedimiento:

3.1. Solicitud de arrendamiento comercial. Los interesados en el arrendamiento de un inmueble, área o espacio deberán presentar una solicitud escrita dirigida a la Aerocivil, a través de cualquiera de los canales oficiales de la entidad, en la cual deberán indicar la destinación que pretende dar al mismo o la actividad que va a desarrollar, el plazo de interés, datos de contacto (nombre, teléfono, correo electrónico, dirección). Dicha solicitud deberá ser remitida inmediatamente al Director Regional que corresponda, con el fin de verificar la disponibilidad y ubicación del inmueble, área o espacio e iniciar el trámite.

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

3.1.1.Si se trata de persona jurídica:

- a) Solicitud escrita de arrendamiento en la cual se especifique: identificación del inmueble, área o espacio, ubicación, destinación, tiempo o plazo requerido, esque-

ma de servicio al cliente, propuesta de imagen del inmueble, área o espacio y propuesta de valor agregado dentro del modelo de negocio.

- b) Autorización para suscribir el contrato expedida por el órgano con capacidad para comprometer a la sociedad a suscribir el contrato, en caso de requerirse.
- c) 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.
- d) Copia de la cédula de ciudadanía o cédula de extranjería del representante legal.
- e) Registro Único Tributario (RUT).
- f) Declaración de renta del último año gravable.
- g) 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.
- h) Extractos bancarios de los tres (3) últimos meses.
- i) Certificado de antecedentes de responsabilidad fiscal de la persona jurídica, con vigencia no mayor a treinta (30) días calendario, el cual será verificado por la Aerocivil a través de las plataformas correspondientes.
- j) Certificado de antecedentes fiscales, disciplinarios, judiciales y de medidas correctivas del representante legal, con vigencia no mayor a treinta (30) días calendario, los cuales serán verificados por la Aerocivil a través de las plataformas correspondientes.
- k) Certificado registro de deudores alimentarios morosos (REDAM) del representante legal, con vigencia no mayor a treinta (30) días calendario.
- l) Formato de ingreso clientes.

3.1.2. Si se trata de persona natural:

- a) Solicitud escrita de arrendamiento en la cual se especifique: identificación del inmueble, área o espacio, ubicación, destinación, tiempo o plazo requerido, esquema del servicio al cliente, propuesta de imagen del inmueble, área o espacio y propuesta de valor agregado dentro del modelo de negocio.
- b) Copia de la cédula de ciudadanía o cédula de extranjería.
- c) Matrícula mercantil
- d) Declaración de renta del último año gravable o certificación de ingresos expedida por autoridad competente o por Contador Público de quien deberá anexarse fotocopia de la matrícula profesional y certificado de vigencia y antecedentes disciplinarios expedida por la Junta Central de Contadores.
- e) Certificación de pago al Sistema General de Seguridad Social (salud, pensiones y ARL del último mes).
- f) Registro Único Tributario (RUT).
- m) Certificado de antecedentes de responsabilidad fiscal, disciplinario, judicial y de medidas correctivas, con vigencia no mayor a treinta (30) días calendario, los cuales serán verificados por la Aerocivil a través de las plataformas correspondientes.
- g) Certificado registro de deudores alimentarios morosos (REDAM) con vigencia no mayor a treinta (30) días calendario.
- h) Formato de ingreso clientes.

La Dirección Regional Aeronáutica respectiva revisará dentro de los diez (10) días hábiles siguientes al recibo de la solicitud, los documentos antes mencionados.

3.1.3. Si se trata de Entidades del Sector Público

Las entidades del sector público interesadas en inmuebles, áreas o espacios en arrendamiento de propiedad o administrados por la Aerocivil, presentarán como únicos soportes:

- a) Solicitud de arrendamiento en la cual se especifique: identificación del inmueble, área o espacio, ubicación, destinación, tiempo o plazo requerido, esquema de servicio al cliente, propuesta de imagen del inmueble, área o espacio.
- b) Certificado de Disponibilidad Presupuestal CDP
- c) Documentos de nombramiento y posesión del representante legal de la entidad.

Parágrafo 1°. A falta de un documento requerido, ilegible o sin el lleno de los requisitos previstos en la normativa, la Dirección Regional respectiva, informará por escrito al solicitante tal circunstancia para que sea complementada, adicionada o aclarada dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al requerimiento, prorrogables por una sola vez por un término igual a solicitud del interesado. Si transcurrido el término mencionado el interesado no ha complementado, adicionado o aclarado la documentación faltante, se archivará la solicitud.

Parágrafo 2°. En caso de que el solicitante tenga o haya tenido relación comercial con la Aerocivil deberá manifestarlo en la solicitud.

Artículo 4°. *Verificación de la disponibilidad, viabilidad y conveniencia de entregar el inmueble, área o espacio en arriendo.* Establecida la disponibilidad del inmueble, área o espacio, la Dirección Regional Aeronáutica solicitará la siguiente información a las siguientes dependencias de la Aerocivil:

- 1. **Grupo de Administración de Inmuebles de la Secretaría General:** Plano actualizado del área producto del levantamiento arquitectónico o topográfico, según sea el caso.
- 2. **Secretaría de Servicios Aeroportuarios:** Concepto unificado sobre la viabilidad de entregar el inmueble, área o espacio en arriendo, compuesto por:
 - a) Concepto de la Dirección de Infraestructura y Ayudas Aeroportuarias (DIAA), para verificación de la no afectación en los proyectos a ejecutar o en ejecución por esta área.
 - b) Concepto de la Dirección de Operaciones Aeroportuarias (DOA), para verificación de la no afectación en la operación aeroportuaria y la definición del caso de negocio.
- 3. **Secretaría de Servicios a la Navegación Aérea:**
 - a) Concepto de no afectación de la seguridad operacional, cuando se trate de un inmueble para la instalación de estructuras que puedan ser consideradas obstáculos.
 - b) Concepto de no incidencia en la seguridad operacional respecto de inmuebles para la instalación de antenas, equipos eléctricos, electrónicos, equipos o sistemas de comunicación o que conlleven la reubicación de estos.
- 4. **Oficina de Gestión de Proyectos:** Certificación acerca de si el inmueble, área o espacio está incluido o lo estará dentro de los proyectos de mejoramiento de la infraestructura del aeropuerto o para la realización de obras conforme su Plan Maestro de Desarrollo Aeroportuario.

Parágrafo 1°. Los conceptos a que alude este artículo deben ser emitidos por el funcionario competente dentro de los cinco (5) días hábiles tras el recibo de la solicitud. No podrá entregarse a título de arrendamiento ningún inmueble, área o espacio que no cuente con la totalidad de los conceptos de que trata el presente artículo.

Parágrafo 2°. En caso de que la solicitud de arrendamiento sea para la venta de productos alimenticios, la Dirección Regional Aeronáutica respectiva debe considerar las disposiciones del Decreto número 1879 de 2008, y demás normas que lo modifiquen, adicionen, complementen o sustituyan, debiendo verificar el cumplimiento de los requisitos y obtención de permisos sanitarios, técnicos de seguridad humana y protección contra incendios, y el certificado de manipulación de alimentos.

Parágrafo 3°. La Dirección Regional Aeronáutica correspondiente deberá verificar previamente la aprobación por parte del Ministerio de Minas y Energía, cuando se trate del arrendamiento de áreas destinadas a estaciones para almacenamiento y suministro de combustibles conforme a lo dispuesto en el Decreto número 1073 de 2015 Sector Administrativo de Minas y Energía.

Cuando se trate de almacenamiento de hidrocarburos o sustancias nocivas para la salud, deberá verificarse que cuente con un plan de contingencia y derrames, aprobado por la Corporación Ambiental Regional competente.

Cuando en el área a arrendar se utilice gas propano, se debe verificar previamente que la instalación, así como sus correspondientes inspecciones periódicas y pruebas de mantenimiento, se hayan realizado conforme a los reglamentos de seguridad y normas que regulen la materia, efectuando las comprobaciones necesarias tanto de los depósitos como de los equipos instalados.

Artículo 5°. *Estudio y evaluación de la solicitud de arrendamiento.* La Dirección Regional Aeronáutica realizará el análisis y evaluación jurídica, financiera, técnica y comercial, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la solicitud y recepción integral de la documentación requerida.

5.1. ESTUDIO JURÍDICO

Se verificará que los solicitantes tengan la capacidad jurídica para contratar y que no se encuentren en causales de inhabilidad, incompatibilidad o conflictos de interés para celebrar o ejecutar el contrato. Para ello, se revisará el boletín de responsables fiscales, el certificado de antecedentes disciplinarios, el certificado de antecedentes judiciales, medidas correctivas y REDAM y se verificará que no haya sanciones inscritas.

Las personas jurídicas deben acreditar su existencia y representación legal con el documento idóneo expedido por la autoridad competente, en el cual conste su existencia, fecha de constitución, objeto, duración, nombre del representante legal, o nombre de la persona que tenga la capacidad de comprometerla jurídicamente, y sus facultades, señalando expresamente que el representante no tiene limitaciones para contraer obligaciones en nombre de la misma, o aportando la autorización o documento correspondiente del órgano directo que lo faculta.

5.2. ESTUDIO FINANCIERO

Para todas las solicitudes presentadas, la Dirección Regional Aeronáutica respectiva 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 obligaciones en mora a cargo del solicitante.

En caso de presentar obligaciones en mora a favor de la Aerocivil, se le comunicará al solicitante el valor adeudado para que en el término de diez (10) días hábiles pague o suscriba un acuerdo de pago que deberá tramitar ante la Dirección Financiera de la Entidad y/o Grupo de Jurisdicción Coactiva de la Oficina Asesora Jurídica, según corresponda, sin menoscabo del reporte que dé dicha información deba realizarse ante las autoridades pertinentes, especialmente a la Contraloría General de la República y que deba constar en el respectivo boletín de responsables fiscales y deudores morosos del Estado que genera inhabilidad jurídica al interesado para celebrar el contrato.

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

5.2.1.INDICADORES: El estudio de la capacidad financiera se realizará con base en los indicadores establecidos a continuación:

5.2.1.1. Personas naturales o jurídicas diferentes al sector Bancario o Financiero

Relación de ingresos:

Relación de ingresos = Promedio mensual de ingreso
Canon mensual de arrendamiento

El índice de relación de Ingresos debe ser mayor o igual a cinco (5).

5.2.1.2. Empresas del sector bancario o financiero

Se utilizarán los parámetros de calificación del riesgo de deuda a corto plazo en el que los solicitantes demostrarán como mínimo el siguiente grado de calificación:

British Retail Consortium 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 considerará habilitado financieramente, la persona natural o jurídica que cumpla con los indicadores exigidos conforme a las anteriores reglas.

5.3. ESTUDIO TÉCNICO Y COMERCIAL

Dentro del estudio técnico y comercial se deberá verificar que se cuente con los conceptos técnicos favorables de que trata el artículo 4º de la presente resolución y las siguientes condiciones:

- a) Plano arquitectónico o topográfico (según corresponda al caso) del inmueble, área o espacio solicitado, con ubicación, identificación, superficie, dimensiones, nomenclatura y linderos.
- b) Servicios públicos con los que cuenta el inmueble, área o espacio solicitado.
- c) Identificación de proyectos para el mejoramiento y/o adecuación de la infraestructura aeroportuaria.
- d) Uso propuesto.
- e) Accesibilidad universal.
- f) Análisis del caso de negocio.
- g) Viabilidad comercial.
- h) Servicio al cliente.
- i) Imagen y vitrinismo del negocio.

Artículo 6º. *Aprobación o rechazo de la solicitud de arrendamiento.* Realizado el estudio y evaluación jurídica, financiera, técnica y comercial, la Dirección Regional respectiva deberá comunicar al solicitante la aprobación o rechazo de su solicitud y los pasos siguientes para celebrar contrato, si se aprueba.

Parágrafo 1º Si existen varias solicitudes de arrendamiento sobre un mismo inmueble, espacio o área, y su análisis y evaluación jurídica, financiera, técnica y comercial hayan sido satisfactorias, se procederá conforme a las reglas que se establecen para el efecto, en el artículo 8º de la presente reglamentación.

Artículo 7º. *Determinación del canon del arrendamiento.* El canon de arrendamiento podrá estar compuesto por un valor fijo y un valor variable.

El valor fijo se definirá según el avalúo de renta cuya vigencia no sea mayor a un (1) año anterior a la fecha de la solicitud. Dicho valor deberá calcularse por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), o una lonja de propiedad raíz, asociación o colegio que agrupe a profesionales en finca raíz para peritaciones del bien a arrendar.

El valor del canon se incrementará anualmente, contando a partir de la fecha del acta de entrega del inmueble, área o espacio, con base en el Índice de Precios al Consumidor (IPC) del año inmediatamente anterior.

El valor variable se determinará sobre un porcentaje de las ventas según la metodología establecida por el Grupo Gestión de Terminales, de conformidad con los lineamientos y parámetros y comercialización adoptados por la Aerocivil.

La Dirección Regional deberá solicitar el avalúo a la Lonja de Propiedad Raíz, asociación o colegio que agrupe a profesionales en finca raíz para peritaciones mediante comunicación escrita en la que indique la información del área que se pretende avaluar, incluyendo como mínimo los siguientes datos:

- a) Ubicación física del área a avaluar, adjuntando el respectivo plano arquitectónico o topográfico.
- b) Destinación del área
- c) Servicios públicos con que cuenta el área a avaluar
- d) Ubicación geográfica del aeropuerto
- e) Flujo de pasajeros, operaciones aéreas y demás aspectos que incidan en la rentabilidad del inmueble o área a arrendar.

Parágrafo 1º. En caso de no contar o no poderse adelantar el avalúo de renta por una lonja de propiedad raíz, asociación o colegio que agrupe a profesionales en finca raíz, se establecerá el valor del canon con base en otros avalúos vigentes o realizados durante los tres años anteriores a la solicitud. Estos avalúos deberán tener por objeto un inmueble, área o espacio de similares características y ubicación en las actuales terminales de pasajeros y de carga. De esta situación se dejará constancia escrita en los antecedentes del contrato.

Parágrafo 2º. Cuando se trate de áreas destinadas a publicidad comercial, además del avalúo de renta, deberán tenerse en consideración los parámetros para medios de publicidad establecidos por el Grupo de Gestión de Terminales, según el artículo 23 del presente acto administrativo.

Parágrafo 3º. El costo del avalúo será asumido por la Aerocivil, y pagado a través del presupuesto que se asigne para tal fin a las Direcciones regionales, con lo cual deberán tramitar previamente a la solicitud del avalúo de renta, la expedición del correspondiente Certificado de Disponibilidad Presupuestal en los términos previstos en el Estatuto Orgánico de Presupuesto.

Recibido el avalúo de renta, la Dirección Regional respectiva realizará su revisión y si hay imprecisiones, inconsistencias o el valor determinado como canon de arrendamiento se considere contrario a los intereses patrimoniales de la Entidad, procederá a solicitar la revisión ante la Lonja de propiedad raíz, o en su defecto, proponer el recurso de impugnación ante el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (Igac), lo que deberá hacerse por escrito y dentro de los cinco días siguientes al recibo del avalúo, conforme a la normativa vigente, especialmente el Decreto número 1420 de 1998 y demás normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan.

Parágrafo 4º. En los casos de reversión de concesiones o de terminación de contratos de concesión aeroportuaria en donde la Aerocivil asuma la administración, la base o determinación del canon de arrendamiento del respectivo contrato se determinará de la siguiente manera:

Se tendrá en cuenta el canon fijo o variable de los contratos de arrendamiento revertidos o cedidos por el concesionario y, de ser necesario, ese monto será actualizado con base en el Índice de Precios al Consumidor (IPC) del año inmediatamente anterior. No será necesaria la realización de avalúo de renta, y en todo caso, prevalecerán las condiciones pactadas en el contrato cedido, hasta que este finalice o se redefinan nuevas condiciones.

Artículo 8º. *Selección de arrendatario.* En caso de existir pluralidad de postulantes para tomar en arrendamiento un mismo inmueble, área o espacio, la selección la hará la Dirección Regional correspondiente con las solicitudes que hayan sido habilitadas jurídica, financiera, técnica y comercialmente en atención a los valores agregados ofrecidos por los interesados y el mayor precio ofertado. En caso de existir empate en el precio ofertado se concederá a los postulantes la oportunidad de realizar una contrapropuesta económica, aumentando el valor del canon de arrendamiento y se asignará a quien ofrezca un mayor valor. De persistir el empate se concederá una nueva oportunidad para mejorar la oferta económica y se asignará a quien ofrezca el mayor valor, previa verificación de la capacidad de pago.

Artículo 9º. *Celebración del contrato.* El contrato de arrendamiento será suscrito por el arrendatario y el respectivo Director Regional Aeronáutico. Con la presente resolución, el Director General delega en los respectivos Directores Regionales Aeronáuticos la competencia para celebrar contratos de arrendamiento de que trata esta resolución. Esta delegación se realiza en los términos establecidos en los artículos 9º y 10 de la Ley 489 de 1998, y 12 de la Ley 80 de 1993, e incluye la celebración del contrato respectivo, sus modificaciones, prórrogas, suspensiones, reinicios, terminación anticipada y su liquidación.

En todo caso, el Director Regional solamente podrá celebrar el contrato si se cuenta con el aval técnico, comercial, jurídico y financiero y con la determinación del canon de arrendamiento. Para la elaboración del contrato se utilizará el documento denominado “*Minuta de contrato de arrendamiento*”.

Artículo 10. *Prohibición de prórroga de los contratos de arrendamiento.* Queda expresamente prohibida la inclusión de cláusulas de prórroga automática dentro de los contratos de arrendamiento celebrados por la Aerocivil, ni habrá derecho a la renovación tácita de los mismos.

Artículo 11. *Recomendación previa del comité de contratación.* En los eventos en los que el plazo de arrendamiento supere los dos (2) años, así como los casos relacionados con arrendamiento de inmuebles para venta de combustibles, parqueaderos y negocios que por su naturaleza especial lo ameriten, previo concepto favorable de la Dirección de Operaciones Aeroportuarias, la Dirección Regional respectiva deberá presentarlo al Comité de Contratación de la Aerocivil para que analice su solicitud conforme a su competencia.

Artículo 12. *Garantías.* Para garantizar el cumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato, el arrendatario deberá constituir a favor de la Aerocivil, una póliza de seguro o garantía bancaria que ampare:

12.1. Cumplimiento del contrato: Debe incluir el pago oportuno del canon de arrendamiento y de los servicios públicos, así como 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, como mínimo, equivalente al veinte por ciento (20%) del valor total de contrato y deberá tener una vigencia igual al plazo pactado y seis (6) meses más.

12.2. Responsabilidad civil extracontractual: Todo contrato de arrendamiento deberá estar amparado con 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 y dos meses más

Parágrafo 1°. Las garantías, junto con el comprobante de pago o constitución, según corresponda, deberán ser entregadas por el arrendatario a la Dirección Regional Aeronáutica respectiva, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la suscripción del contrato. La no presentación de las garantías constituirá un incumplimiento contractual y dará lugar a la imposición de las sanciones pactadas en el contrato, mediante el procedimiento establecido en el artículo 86 de la Ley 1474 de 2011, o las normas que la modifique o sustituyan.

La Dirección Regional Aeronáutica respectiva revisará que las garantías cumplan con lo establecido en el presente acto administrativo y, de ser el caso, solicitará las modificaciones pertinentes. Para el efecto, informará al arrendatario para que subsane las deficiencias dentro de los dos (2) días hábiles siguientes. Si la garantía cumple con todos los requisitos, al día hábil siguiente al recibo de esta, el Director Regional Aeronáutico procederá a su aprobación, para lo cual utilizará el documento denominado “*Acta de Aprobación de Garantías*”.

El valor asegurado de las garantías será ajustado anualmente conforme al incremento del precio mensual de la renta.

No se aceptarán pólizas de seguro bajo la modalidad de descubrimiento.

Parágrafo 2°. 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. No obstante, dicha garantía deberá ser modificada o prorrogada anualmente para ajustarla a la vigencia del contrato, de modo que no haya periodos sin cobertura. El certificado de modificación o prórroga correspondiente, junto con el comprobante de pago, deberá ser entregado por el arrendatario en la Dirección Regional Aeronáutica dentro de los tres (3) días hábiles anteriores al vencimiento de la póliza vigente.

Parágrafo 3°. 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 respectivo, 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.

Artículo 13. *Entrega del inmueble.* Suscrito el contrato de arrendamiento por las partes y aprobadas las garantías, a más tardar dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes, el Gerente Aeroportuario en calidad de supervisor del contrato, entregará formalmente el inmueble mediante acta de entrega que deberá estar suscrita por los extremos contractuales y se considera como la fecha de inicio del plazo pactado contractualmente.

En dicha acta se dejará constancia de la ubicación del inmueble, área o espacio indicando área a entregar, linderos, estado físico, servicios públicos con que cuenta, inventario del mobiliario y demás aspectos necesarios para su identificación, acompañada de registro fotográfico y video. Tras la suscripción del acta comenzará a causarse el canon de arrendamiento, por lo que la dependencia remitirá la documentación al Grupo Administrativo y Financiero de la Dirección Regional para adelantar la facturación oportunamente.

Parágrafo 1°. Para entregar el inmueble a un representante del arrendatario, este deberá aportar poder especial en el que conste la facultad expresa de recibir el inmueble en representación del arrendatario.

Artículo 14. *Servicios públicos domiciliarios.* El Director Regional respectivo verificará dentro del estudio de viabilidad para entregar el inmueble, área o espacio en arrendamiento, si este tiene infraestructura de servicios públicos domiciliarios y deberá establecer los mecanismos para el cobro y pago a través del Coordinador del Grupo Administrativo y Financiero de la Regional. Si el inmueble, área o espacio entregado a título en arrendamiento no tiene contador independiente, se recobrarán los servicios públicos por aforo, con los datos que mensualmente remita el Gerente Aeroportuario al Director Regional.

Artículo 15. *Disposición de basuras.* Para la disposición de basuras se deberá cumplir con los lineamientos previstos en el Plan de Operaciones Aeroportuarias y en las normas vigentes que regulen la materia, atendiendo las indicaciones impartidas por el Gerente Aeroportuario.

Artículo 16. *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 y el Grupo de Seguridad de la Aviación Civil adscrito a la Dirección de Operaciones Aeroportuarias.

El personal que preste el servicio será contratado por el arrendatario bajo su costo y riesgo. Solo podrán contratarse servicios de seguridad a través de empresas debidamente autorizadas por la Superintendencia de Vigilancia y Seguridad Privada. Dicho personal deberá portar sus distintivos y uniformes.

Artículo 17. *Indemnidad.* La Aerocivil no será responsable por los daños ocasionados por el arrendatario o sus dependientes en el marco de la ejecución del contrato de arrendamiento, ni con relación a la actividad mercantil ejecutada en el inmueble arrendado. Por tal razón, el arrendatario se obliga a mantener indemne a la Aerocivil en toda reclamación extrajudicial o judicial.

Artículo 18. *Supervisión de los contratos de arrendamiento.* El Director Regional Aeronáutico dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la suscripción del contrato, designará mediante comunicación escrita como supervisor del contrato de arrendamiento al Gerente Aeroportuario o profesional del aeropuerto donde se encuentre ubicado el inmueble, área o espacio arrendado.

Esta designación se hará mediante comunicación escrita, 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.

El Gerente aeroportuario o profesional designado ejercerá la labor de vigilancia y control de los contratos de arrendamiento, conforme a lo dispuesto en el Manual de Contratación de la Aerocivil - Resolución número 4337 de 2019, modificado por la Resolución número 2362 de 2022, o la norma que la modifique, adicione, aclare o sustituya, so pena del incumplimiento de las obligaciones como supervisor, caso en el cual se iniciarán las acciones disciplinarias a que haya lugar.

Parágrafo 1°. Los Gerentes Aeroportuarios o profesionales en calidad de supervisores de los contratos de arrendamiento, deberán presentar mensualmente un informe a la Dirección Regional Aeronáutica respectiva, con copia al Grupo de Gestión de Terminales y al Grupo de Cartera de la Dirección Financiera, informando el estado actual del contrato y reportando las novedades dentro de la ejecución del contrato, anexando constancia de la gestión que se haya adelantado para que se corrija o subsane la acción u omisión del arrendatario. Lo anterior para que se adelanten las acciones legales a que haya lugar.

En caso de incumplimiento, el supervisor del contrato deberá seguir el procedimiento señalado en los numerales 6, 7 y 8 del Capítulo IV - Etapa de Ejecución del Manual de Contratación de la Aerocivil, en los aspectos que aplique, o la norma que la modifique, adicione, aclare o sustituya.

Artículo 19. *Liquidación del contrato.* Finalizado el plazo contractual y restituido el bien arrendado, las partes efectuarán la liquidación del contrato en cumplimiento de los artículos 60 de la Ley 80 de 1993, modificado por el artículo 217 del Decreto Ley 19 de 2012 y 11 de la Ley 1150 de 2007, o las normas que los modifiquen, sustituyan o adicionen.

Se seguirán los procedimientos establecidos en los numerales 7, 8 y 9 del Capítulo V - Etapa poscontractual del Manual de Contratación de la Aerocivil, en los aspectos que aplique, o la norma que la modifique, adicione, aclare o sustituya.

En todo caso, será responsabilidad de supervisor y del Director Regional verificar el estado de cuenta del arrendatario mediante reporte emitido por el Grupo Administrativo y Financiero de la Dirección Regional. En el evento en que el arrendatario tenga obligaciones pendientes por cualquier concepto asociado a la ejecución del contrato, se le requerirá el pago en forma inmediata, de modo que, si el arrendatario no realiza el pago y extingue la obligación, deberá hacerse constar en el acta de liquidación.

El acta de liquidación se remitirá, junto con la certificación de la Dirección Financiera, a la Dirección Administrativa para que se inicien los trámites de declaratoria de incumplimiento y afectación de pólizas. Así mismo, deberá enviarse al Grupo de Cobro Coactivo de la Oficina Asesora Jurídica, para lo de su competencia.

CAPÍTULO II

Arrendamiento especial de inmuebles, áreas o espacios

Artículo 20. *Arrendamiento especial de inmuebles, áreas o espacios.* El Capítulo II de este acto administrativo regula el arrendamiento especial de inmuebles, áreas o espacios considerando diferentes factores como el plazo inferior a un año, o condiciones físicas especiales, por lo que en los aspectos no regulados en este capítulo se aplicarán las condiciones generales.

Artículo 21. Arrendamiento de inmuebles, áreas o espacios por temporadas: El arrendamiento de los inmuebles, áreas o espacios por temporadas no excederá el plazo de tres (3) meses. Se seguirá el procedimiento establecido en el artículo 3° de la presente resolución.

Parágrafo. El canon de arrendamiento especial de inmuebles, áreas o espacios se cancelarán 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 entrega suscrita por la Dirección Regional Aeronáutica respectiva en representación de la Aerocivil y por el arrendatario.

El canon de arrendatario se calculará tomando como base el promedio del valor del metro cuadrado que están pagando en la fecha por canon de arrendamiento como mínimo 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, área o espacio al arrendatario.

En caso de no contar con tres arrendatarios ubicados cerca del área a arrendar y en la misma zona del aeropuerto, el valor del canon se establecerá con base en valores de referencia de otros espacios de características similares ubicados en terminales de pasajeros o de carga del país y regiones de características similares, de lo cual se dejará constancia escrita en los antecedentes del contrato.

Artículo 22. *Arrendamiento de salas vip, auditorios y áreas para stands.* Los aeropuertos con espacios destinados al uso como Salas VIP o Auditorios podrán arrendarse, según el análisis de la infraestructura, disponibilidad y necesidades de las aerolíneas o terceros que la soliciten y se deberá seguir el procedimiento establecido en el artículo 3º de esta resolución.

Igualmente, 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, para lo cual se seguirá el procedimiento establecido en la presente Resolución. La duración máxima de este tipo de arrendamientos es por un plazo máximo de tres (3) meses.

Las tarifas para arrendamiento de salas VIP, auditorios y áreas para stands, será las siguientes:

- Arrendamiento de Salas VIP y Auditorios.** - Para el arrendamiento de este tipo de inmuebles se establecerá el siguiente procedimiento:
 - Si el uso de la Sala VIP Auditorio es de una (1) a cuatro (4) horas, se pagará la suma correspondiente a **ocho puntos treinta y cuatro Unidades de valor Tributario (8.34 UVT)**.
 - Si el uso excede de cuatro (4) horas, se cobrará en proporción de **Uno punto veinticinco Unidades de Valor Tributario (1.25 UVT)** por cada hora o fracción adicional.
 - Video Beam: **seis puntos sesenta y siete unidades de valor tributario (6.67 UVT)**, hasta cuatro (4) horas de uso solicitado. Si el uso excede de las cuatro (4) horas, se cobrará en proporción de **uno punto sesenta y seis unidades de valor tributario (1.66 UVT)** por cada hora o fracción adicional.
- Arrendamiento de Áreas Para Stands.** El valor por pagar por el arrendamiento para estos eventos será el siguiente:
 - Área a ocupar de 2 X 1 metros. Por un día, **ocho puntos treinta y cuatro unidades de valor tributario (8.34 UVT)**
 - Metro cuadrado adicional: **uno punto sesenta y seis unidades de valor tributario (1.66 UVT)** por cada hora o fracción adicional.
 - Video Beam: **seis puntos sesenta y siete unidades de valor tributario (6.67 UVT)**, hasta 4 horas de uso solicitado. Si el uso excede de las cuatro (4) horas, se cobrará en proporción **uno punto sesenta y seis unidades de valor tributario (1.66 UVT)** por cada hora o fracción adicional.

Dicho valor será pagado a través de los canales de recaudo establecidos por la Entidad para tal fin, previamente a la entrega del área mediante acta suscrita por gerente o administrador del aeropuerto o su delegado en representación de la entidad y por el arrendatario.

Artículo 23. *Arrendamiento de espacios para publicidad.* 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 previsto en 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, en armonía con 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, tipo de tecnología (impresa y/o digital), flujo de personas con posibilidad de visualización donde se colocará el aviso publicitario, los beneficios económicos que genera dicha publicidad.

Para la fijación del canon de arrendamiento se seguirán los parámetros definidos en el artículo 7º de la presente Resolución.

Parágrafo 1º. En caso de no contar o no poderse adelantar el avalúo de renta por una lonja de propiedad raíz, asociación o colegio que agrupe a profesionales en finca raíz, se establecerá el valor del canon con base en otros avalúos vigentes o realizados durante los dos (2) años anteriores a la solicitud sobre un inmueble, área o espacio de similares características y ubicación, de lo cual se dejará constancia escrita en los antecedentes del contrato.

Parágrafo 2º. En los casos de reversión de concesiones o de terminación de contratos de concesión aeroportuaria en donde se asuma la administración de tales inmuebles, áreas o espacios por parte de la Aerocivil a través de la cesión del contrato de arrendamiento, se podrán mantener las condiciones pactadas en el respectivo contrato cedido, hasta que este finalice o se redefinan nuevas condiciones.

Artículo 24. *Garantías.* Para garantizar el cumplimiento general de las obligaciones derivadas de los contratos contemplados en este capítulo, el arrendatario deberá constituir a favor de la Unidad Administrativa Especial de Aeronáutica Civil, una póliza de seguros o garantía bancaria que ampare:

24.1. Cumplimiento del contrato que incluye el pago oportuno del precio del arrendamiento y servicios públicos, los daños causados al inmueble, área o espacio y cualquier afectación derivada del incumplimiento de las obligaciones pactadas a cargo del arrendatario. El valor asegurado deberá ser equivalente al veinte por ciento (10%) del valor total de contrato, con una vigencia igual al plazo pactado y seis (6) meses más.

24.2. Responsabilidad civil extracontractual: Todo contrato de arrendamiento deberá estar amparado con una garantía de responsabilidad civil extracontractual a favor de la Aerocivil, por valor equivalente a los salarios mínimos legales mensuales vigentes de que trata el artículo 2.2.1.2.3.1.17 del Decreto número 1082 de 2015 y con una vigencia igual a la duración del contrato.

Parágrafo 1º. Las garantías, junto con el comprobante de pago o constitución, según corresponda, deberán ser entregadas por el arrendatario a la Dirección Regional Aeronáutica respectiva, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la suscripción del contrato. La no presentación de las garantías constituirá un incumplimiento contractual y dará lugar a la imposición de las sanciones pactadas en el contrato conforme al procedimiento previsto en el artículo 86 de la Ley 1474 de 2011, o las normas que la modifique o sustituyan.

La Dirección Regional Aeronáutica respectiva revisará que las garantías cumplan con lo establecido en el presente acto administrativo y, de ser el caso, solicitará las modificaciones pertinentes. Para el efecto, informará al arrendatario para que subsane las deficiencias dentro de los dos (2) días hábiles siguientes. Si la garantía cumple con todos los requisitos, al día hábil siguiente al recibo de esta, el Director Regional Aeronáutico procederá a su aprobación, para lo cual utilizará el documento denominado “*Acta de Aprobación de Garantías*”.

El valor asegurado de las garantías será ajustado anualmente conforme al incremento del precio mensual de la renta.

No se aceptarán pólizas de seguro bajo la modalidad de descubrimiento.

Parágrafo 2º. 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. No obstante, dicha garantía deberá ser modificada o prorrogada anualmente para ajustarla a la vigencia del contrato, de modo que no haya periodos sin cobertura. El certificado de modificación o prórroga correspondiente, junto con el comprobante de pago, deberá ser entregado por el arrendatario en la Dirección Regional Aeronáutica 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.

TÍTULO II

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 25. *Política de imagen.* Los Directores Regionales Aeronáuticos y Gerentes Aeroportuarios deberán atender los lineamientos y directrices establecidos por el Grupo de Gestión de Terminales y la Oficina Asesora de Comunicaciones y deberán propender porque la imagen corporativa de los aeropuertos se mantenga bajo los estándares establecidos para la región donde se ubique el aeropuerto.

Artículo 26. *Prohibición de entrega de inmuebles sin contrato.* Queda prohibida la entrega de inmuebles de propiedad o administrados por la Aerocivil, sin que previamente se haya suscrito el respectivo contrato de arrendamiento y aprobado las pólizas por parte de la Dirección Regional Aeronáutica.

Artículo 27. *Excepción.* Quedará exceptuado de los trámites previstos en el presente acto administrativo, las gestiones relacionadas con la administración directa o indirecta del LOTE HB conformado por los inmuebles con Folios de Matrícula Inmobiliaria número 50C0264254, 50C-0265436 y 50C-0265437 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Centro de propiedad de la Aerocivil, dentro del Aeropuerto Internacional El Dorado de la ciudad de Bogotá, D. C., de conformidad con lo establecido en la Resolución número 02235 del 30 de octubre de 2023.

Artículo 28. *Auditoría.* La Oficina de Control Interno incluirá dentro del plan de auditoría anual la revisión y cumplimiento del presente procedimiento por parte de las Direcciones Regionales. La Dirección General podrá solicitar la contratación de una auditoría externa sobre la gestión de arrendamientos en las Direcciones Regionales en los casos que lo estime necesario.

Artículo 29. *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, las Resoluciones número 02977 de 20 de diciembre de 2021 y la Resolución número 01721 del 28 de agosto de 2023.

Publíquese, comuníquese y cúmplase.

Dada a 11 de julio de 2024.

El Director General,

Sergio París Mendoza.
(C. F.).