ANÁLISIS DE NECESIDAD PARA CONVOCATORIA ABIERTA CON PRECALIFICACIÓN	
DEPENDENCIA QUE PROYECTA	Dirección Jurídica Unidad de Gestión Dirección Técnica Unidad de Gestión Dirección Administrativa y Financiera
FECHA	19 de febrero de 2025

1. INTRODUCCIÓN

De conformidad con las previsiones del Capítulo II del Manual de Contratación del Patrimonio Autónomo Aerocafé (en adelante, Manual de Contratación) y en aplicación del principio de planeación, a continuación se realiza el Análisis de Necesidad para Precalificación que fundamenta el inicio del proceso de Precalificación para la definición de la Lista de Precalificados que podrán participar en la Convocatoria Abierta para la selección del contratista que celebrará con el Patrimonio Autónomo Aerocafé, cuyo vocero y administrador es FIDUCIARIA SCOTIABANK COLPATRIA S.A., el Contrato de Construcción de las Obras correspondientes al Lado Aire del Aeropuerto del Café - Etapa I, ubicado en el municipio de Palestina, Caldas (en adelante, el Proyecto).

El presente Análisis de Necesidad para Precalificación tiene por objeto definir los elementos fundamentales del proceso de Precalificación que se surtirá como una etapa previa a la Convocatoria Abierta para la selección del contratista de obra, en consideración de la importancia y complejidad del Proyecto, por lo que se refiere a la Precalificación y no abarca los aspectos relacionados con el proceso de selección ni con la ejecución del Contrato de Obra.

Posteriormente, de acuerdo con los resultados del proceso de Precalificación, se realizará un Análisis de Necesidad para la Convocatoria Abierta, que incluirá todos aquellos aspectos relativos al proceso de selección y a la ejecución del Contrato de Obra, de conformidad con el Manual de Contratación.

El proceso de Precalificación no obliga a la Unidad de Gestión del Patrimonio Autónomo Aerocafé (en adelante, Unidad de Gestión) a dar inicio a la Convocatoria Abierta para la selección del contratista de obra.

2. CONTEXTO GENERAL

El artículo 67 de 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"*, dispuso que los recursos destinados al Proyecto Aerocafé serían ejecutados a través de un patrimonio autónomo, regido por el derecho privado:

> *"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".

Por su parte, la Unidad Administrativa Especial de Aeronáutica Civil (Aerocivil) adelantó la Licitación Pública No. 20000838 H3 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.

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.

Señala el CONPES 4026 que el Proyecto Construcción del Aeropuerto del Café - Etapa I se enmarca en lo establecido en el Pacto por el Transporte y la Logística para la Competitividad y la Integración Regional, de las Bases del Plan Nacional de Desarrollo (PND) 2018-2022 *"Pacto por Colombia, Pacto por la Equidad"*, expedido mediante la Ley 1955 de 2019, el cual se articula con el Plan de Desarrollo Departamental de Caldas 2020-2023 *"Unidos es posible"* y que entre sus beneficios directos se encuentran los siguientes:

> *"De acuerdo con el estudio socioeconómico* (elaborado por la Financiera de Desarrollo Territorial Findeter en 2018), *los beneficios generados directamente por el desarrollo del proyecto sobre la comunidad del área de influencia se relacionan con: (i) ahorros en tiempo por desplazamientos terrestres y (ii) ahorro en tiempo por confiabilidad del Aeropuerto del Café. Los pasajeros que hoy toman sus vuelos a través de los Aeropuertos Matecaña de Pereira y El Edén de Armenia y se encuentran en el área de captación de Manizales podrán disminuir su desplazamiento de 59 km (trayecto Manizales Pereira) y 110 km (trayecto Manizales Armenia) a uno de 26 km (trayecto Manizales - Aeropuerto del Café).*
>
> *Por otra parte, se estima que el desarrollo del proyecto Aeropuerto del Café genere cerca de 1.700 empleos en la etapa de construcción, mientras que en la etapa de operación y mantenimiento corresponde a 6,3659 empleos por cada mil pasajeros que viajen desde o hacia el aeropuerto en etapa de operación. Así mismo, la construcción del aeropuerto generará empleos derivados de la apertura de locales comerciales y la prestación de servicios tercerizados como aseo, vigilancia y rocería de zonas verdes al interior de este, pues estos son generadores de mano de obra local".*

Debido al desplazamiento en el cronograma de ejecución de la obra, fue necesario actualizar el valor del proyecto y sus componentes presupuestales, para lo cual la Asociación Aeropuerto del Café - AAC utilizó el índice de costos de la construcción de obras civiles para los años 2025, 2026, 2027 y 2028, y tomó como base el índice de construcción pesada desde 2013 hasta 2020. A partir de 2021, se aplicó el índice correspondiente a la construcción de pistas de aterrizaje.

Para el año 2023, el Plan Plurianual de Inversiones (PPI) del Plan Nacional de Desarrollo (PND) 2022-2026[1] *"Colombia, potencia mundial de la vida"*, incluyó el Aeropuerto del Café como proyecto estratégico para el departamento de Caldas, el cual se alinea con el plan de desarrollo departamental "Caldas 2024-2027"[2] que identifica la construcción del Aeropuerto del café como la solución clave para este problema de movilidad aérea y de competitividad regional.

El 1 de octubre de 2024, el CONFIS emitió el oficio 2-2024-053481 mediante el cual otorgó aval fiscal para la construcción del Lado Aire del Aeropuerto del Café, Etapa I, en Palestina- Caldas y el 18 de octubre de 2024, mediante CONPES 4140 se declaró la importancia estratégica del proyecto construcción Lado Aire Aeropuerto del Café, Etapa 1, Palestina, con lo cual fue posible la aprobación de vigencias futuras para los años 2027 y 2028, así como la autorización de operaciones presupuestales por parte del Ministerio de Hacienda y Crédito Público a la AEROCIVIL para trasladar recursos propios al Proyecto en la vigencia 2024, con lo cual se garantizaron los recursos para la construcción de las obras Lado Aire de la Etapa I del Proyecto.

En este contexto, corresponde al Patrimonio Autónomo Aerocafé, la contratación de las Obras del Lado Aire del Aeropuerto del Café, Etapa I, la cual se encuentra sujeta al régimen del derecho privado conforme con la legislación civil y comercial colombiana y a las normas y procedimientos contenidos en el Manual de Contratación.

3. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD QUE SE BUSCA SATISFACER CON LA CONTRATACIÓN

3.1 Inclusión de la necesidad en el Plan Anual de Contratación

El Plan Anual de Adquisiciones y Compras – PAAC aprobado por el Comité Fiduciario en sesión No. 67 del 31 de enero de 2025, incluye la contratación de las obras del lado aire del Aeropuerto del Café, rubro *"Construcción de obras lado aire y complementarias"*.

3.2 Descripción de la necesidad

La construcción del Aeropuerto del Café es una iniciativa del departamento de Caldas, con el objetivo de obtener ventajas competitivas que se materialicen en beneficios económicos y sociales para las comunidades de su zona de influencia y solucionar las grandes dificultades en la conectividad aérea de Caldas, particularmente de su capital, Manizales, por las deficientes condiciones operacionales del actual aeropuerto La Nubia.

En 2009 el Proyecto obtuvo el aval fiscal del Consejo Superior de Política Fiscal (CONFIS) y mediante el CONPES 3586 de 2009 se declaró de importancia estratégica, asegurando aportes de la Nación por 105 mil millones de pesos de 2009, de las vigencias 2009, 2010 y 2011.

La construcción del Proyecto inició en el año 2005, pero en los años 2009 y 2010 se presentaron problemas de estabilidad en los terraplenes 4 y 9. En 2012, la Asociación Aeropuerto del Café - AAC contrató los Estudios de Afianzamiento Técnico, que propusieron las soluciones para corregir los problemas de estabilidad que presentaban algunas estructuras del proyecto y optimizar los costos de construcción, entregando los estudios y diseños de ingeniería en Fase III del Proyecto.

---

[1] Ley 2294 de 2023, Por el cual se expide el plan nacional de desarrollo 2022- 2026 Colombia, potencia mundial de la vida

[2] A nivel regional, el Plan de Desarrollo "Caldas 2024–2027"2 identifica la construcción del Aeropuerto del café como la solución clave para este problema de movilidad aérea y de competitividad regional.

Por otra parte, el Plan Nacional de Desarrollo 2018 – 2022 *"Pacto por Colombia, Pacto por la Equidad"* reconoce, mediante la adopción del Plan Estratégico Aeronáutico 2030 dentro del "Pacto por el transporte y la logística para la competitividad y la integración regional", el momento de crecimiento del modo aéreo, su relación con el crecimiento de la economía colombiana y la necesidad de realizar inversiones en ampliación y mantenimiento de la infraestructura aeroportuaria. Asimismo, el artículo 67 de la Ley 1955 de 2019 estableció la constitución de un patrimonio autónomo por parte de la Aeronáutica Civil para el manejo de los recursos del Proyecto Aeropuerto del Café.

A nivel local, el Plan de Desarrollo Departamental de Caldas 2020 – 2023 *"Unidos es posible"* contempló dentro de sus lineamientos el fortalecimiento del sector transporte, como una herramienta para cerrar las brechas existentes en infraestructura y lograr desarrollar una óptima conectividad de la región con el resto de país. Lo anterior, como mecanismo para generar un mayor desarrollo y crecimiento económico regional. Particularmente, reconoce que el modelo de competitividad se basará en torno a proyectos de alto impacto económico como el Aeropuerto del Café:

> *"Aerocafé*
>
> *La construcción de Aerocafé busca darle un nuevo impulso a la competitividad regional y prestar un óptimo servicio aeronáutico a los caldenses a través de un mayor flujo aéreo. Su ubicación estratégica en el municipio de Palestina, con importantes vías en su proximidad como la Autopista del Café y Pacífico Tres, lo convierten en un centro de desarrollo para la región.*
>
> *El fomento de este proyecto se enmarca en el "Plan Nacional de Desarrollo 2018–2022 Pacto por Colombia, Pacto por la Equidad", donde se viabilizó la constitución de un patrimonio autónomo para la ejecución de los recursos del proyecto, con lo cual se establecen los criterios para la materialización del mismo en su primera etapa. En esta se construirán las siguientes obras: pista de 1.460m x 30m de ancho, calles de rodaje, plataforma de aviación general y comercial, torre de control, terminal aeroportuario, parqueaderos y estación de bomberos. La primera etapa se realizará con la concurrencia de recursos de la nación y de las entidades territoriales. Adicionalmente, se busca impulsar la Fase II para llegar a una pista cercana a los 2600 metros. (…)*
>
> *(…) Vías de acceso a la terminal de pasajeros de Aerocafé*
>
> *Este megaproyecto nacional, a cargo de la Aerocivil y en alianza con la región, avanza para el beneficio de los caldenses y de todo el Eje Cafetero en general. Dentro de los compromisos del gobierno departamental y como requisito indispensable para la operación de esta terminal aérea, se debe construir una vía de más de dos kilómetros que rodea parte del casco urbano del municipio de Palestina, donde la inversión incluye un importante puente vehicular."*

El 19 de junio de 2019, se suscribió un Convenio Marco de Colaboración y Coordinación entre Ministerio de Transporte, la Agencia Nacional de Infraestructura (ANI), la Aeronáutica Civil, la Gobernación de Caldas, la Alcaldía de Manizales y la Asociación Aeropuerto del Café - ACC, con el objeto de *"Aunar esfuerzos técnicos, financieros, administrativos y jurídicos orientados a la articulación de acciones para la estructuración y ejecución del proyecto denominado Aeropuerto del Café"*.

El 24 de enero del 2020, la Asociación Aeropuerto del Café - ACC suscribió el Convenio de Cooperación con el Banco de Desarrollo de América Latina - CAF, para la contratación de una consultoría para, entre otros, llevar a cabo la verificación, revisión y validación de los estudios técnicos y diseños existentes de la Etapa I del proyecto Aeropuerto del Café, con recursos del Fondo de Prosperidad Británico. Como resultado de ello, la CAF contrató los servicios de la Unión Temporal AERTEC-KPMG, que presentó en su informe *"Componente 1 de verificación, revisión y validación de los estudios técnicos y diseños existentes de la Etapa I del Proyecto del Aeropuerto del Café (Palestina, Caldas)"*, lo siguiente:

- Resultados de la verificación, revisión y validación de los estudios y diseños según el orden del definido en el cuarto de datos inicial.

- Propuesta de cronograma de obras para la Etapa I.
- Presupuesto del proyecto para la Etapa I (incluye construcción, interventoría, gerencia y otros importes adicionales).
- Grado de validación de los estudios y diseños de la Etapa I, con valores porcentuales, y dividido en lado aire y lado tierra.

El 9 de octubre de 2020, como resultado de la Licitación Pública No. 20000838 H3 de 2020, la Aeronáutica Civil 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. De acuerdo con su cláusula octava, numeral 2°, corresponde al Patrimonio Autónomo Aerocafé –previa instrucción de la Aeronáutica Civil- *"Realizar, suscribir y adelantar, como vocero y administrador del patrimonio autónomo todos los contratos de consultoría, prestación de servicios (tales como asesoría, estudios, transporte, parte logística y otros), obra, suministro y demás actividades y servicios requeridos para el desarrollo del proyecto AEROCAFÉ, de acuerdo con las instrucciones del FIDEICOMITENTE".*

El 8 de marzo de 2021, mediante documento CONPES 4026 se declaró la Importancia Estratégica del Proyecto Construcción del Aeropuerto del Café - Etapa I en Palestina (Caldas), de acuerdo con lo establecido en la Ley 819 de 2003, así como en el Decreto 1068 de 2015 y el aval fiscal otorgado por el CONFIS, teniendo en cuenta, entre otras, las siguientes razones:

> *"De acuerdo con el estudio socioeconómico, los beneficios generados directamente por el desarrollo del proyecto sobre la comunidad del área de influencia se relacionan con: (i) ahorros en tiempo por desplazamientos terrestres y (ii) ahorro en tiempo por confiabilidad del Aeropuerto del Café. Los pasajeros que hoy toman sus vuelos a través de los Aeropuertos Matecaña de Pereira y El Edén de Armenia y se encuentran en el área de captación de Manizales podrán disminuir su desplazamiento de 59 km (trayecto Manizales Pereira) y 110 km (trayecto Manizales Armenia) a uno de 26 km (trayecto Manizales - Aeropuerto del Café)*
>
> *Por otra parte, se estima que el desarrollo del proyecto Aeropuerto del Café genere cerca de 1.700 empleos en la etapa de construcción, mientras que en la etapa de operación y mantenimiento corresponde a 6,3659 empleos por cada mil pasajeros que viajen desde o hacia el aeropuerto en etapa de operación. Así mismo, la construcción del aeropuerto generará empleos derivados de la apertura de locales comerciales y la prestación de servicios tercerizados como aseo, vigilancia y rocería de zonas verdes al interior de este, pues estos son generadores de mano de obra local".*

Asimismo, en el año 2021 se celebraron, entre otros, los siguientes contratos:

- Contrato No. 08 con SEDIC S.A., para ajustar los estudios de la franja de pista;
- Contrato de obras No. 09 con OBRASCÓN HUARTE LAIN S.A. (OHLA), el cual tuvo por objeto: *"Realizar la Fase 1 de las actividades de explanación, transporte y disposición de materiales sobrantes, así como la construcción de obras varias de drenaje y la adecuación y conformación de sitios de depósito de materiales sobrantes, necesarios para la construcción de la Etapa 1 del Proyecto Aeropuerto del Café, ubicado en el municipio de Palestina – Caldas"*. El 26 de agosto de 2024 el Tribunal Arbitral del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá, en el proceso número 136286 resolvió las controversias derivadas del contrato 09 de 2021 y, entre otras decisiones, realizó la liquidación del contrato y condenó a OHLA a pagar al Patrimonio Autónomo Aerocafé el saldo resultante a favor de éste.
- Contrato No. 13 con AERTEC INGENIERÍA para la interventoría de los estudios;
- Contrato No. 16 con ISA – Intercolombia, para los estudios de subterranización de la línea eléctrica a 230 kV La Esmeralda - La Enea; y
- Contrato No. 22 con ISA - Intercolombia, para realizar la reubicación provisional y temporal del tramo de la línea eléctrica 230 kV La Esmeralda – La Enea, que actualmente se intercepta con la pista proyectada del futuro aeropuerto.

Como se indicó previamente, el Plan Plurianual de Inversiones (PPI) del Plan Nacional de Desarrollo (PND) 2022-2026 incluyó el Aeropuerto del Café como proyecto estratégico para el departamento de Caldas. En efecto, la participación de la Nación en la construcción del Aeropuerto del Café se alinea con los objetivos del PND 2022-2026, que busca mejorar la conectividad regional y reducir brechas territoriales en tres aspectos claves. En primer lugar, en relación con la movilidad y conectividad regional, el proyecto prevé mejorar el transporte de personas y mercancías, e incrementar la competitividad del departamento de Caldas y los municipios del suroeste antioqueño, en concordancia con el capítulo de Infraestructura para la competitividad del PND 2022-2026. Asimismo, en cuanto a reducción de brechas regionales, el Aeropuerto del Café se relaciona con la transformación Convergencia regional, dado que promueve la equidad territorial y la accesibilidad en una región con retos significativos en conectividad aérea[3]. En tercer lugar, el proyecto fomenta el desarrollo económico y turístico, el comercio agrícola, y contribuye al cumplimiento de las metas del plan sectorial de turismo y el crecimiento económico regional.

El 1 de octubre de 2024, el CONFIS emitió el oficio 2-2024-053481 mediante el que otorgó aval fiscal para la construcción del Lado Aire del Aeropuerto del café, Etapa I, en Palestina- Caldas y el 18 de octubre de 2024, mediante CONPES 4140 se declaró la importancia estratégica del proyecto construcción Lado Aire Aeropuerto del Café, Etapa 1, Palestina, con lo cual fue posible la aprobación de vigencias futuras para los años 2027 y 2028, así como la autorización de operaciones presupuestales por parte del MHCP a la AEROCIVIL para trasladar recursos propios al Proyecto en la vigencia 2024, con lo cual se garantizaron los recursos para la construcción de las obras Lado Aire de la Etapa I del Proyecto.

4. DEFINICIÓN DE LA MODALIDAD DE CONTRATACIÓN APLICABLE

De conformidad con lo establecido en el numeral 3.1 del Manual de Contratación, la Convocatoria Abierta es el proceso de selección a través del cual, previa definición de los requerimientos habilitantes técnicos, financieros, económicos, legales, de organización y de experiencia específica, exigidos para la ejecución del futuro contrato, se formulará una invitación abierta para que todos aquellos interesados en participar y que cumplan con los requisitos exigidos, presenten sus propuestas y, entre ellas, se seleccione la más favorable a los fines e intereses del Patrimonio Autónomo Aerocafé de conformidad con lo previsto en los Términos de Referencia.

La Convocatoria Abierta se utilizará para aquellas obras y contratos de interventoría cuyo monto de contratación sea igual o superior a 600 SMLMV.

En cuanto a la Precalificación, el Manual de Contratación señala que la Convocatoria Abierta podrá estar precedida de una precalificación de interesados, en la que se evaluarán inicialmente los requisitos habilitantes que deberán acreditar los proponentes, con base en el cual se conformará un grupo limitado de proponentes quienes podrán participar en la siguiente etapa.

Teniendo en cuenta la importancia y complejidad del Proyecto, así como las mejores prácticas en este tipo de procesos de contratación, se considera el uso de la Precalificación tiene las siguientes ventajas:

- Permite adelantar el proceso de evaluación de los requisitos habilitantes y de experiencia, mientras se continúa la estructuración y maduración del Proyecto, así como con el cumplimiento de los trámites y formalidades requeridas para iniciar la Convocatoria Abierta.
- Permite hacer más eficiente para los participantes los costos de participación en el proceso de selección, teniendo en cuenta que únicamente los Precalificados podrán presentar oferta en la Convocatoria Abierta.
- Promueve mayor competencia, en la medida en que los competidores saben que en la Convocatoria Abierta sólo podrán participar los Precalificados.

[3] Ordenanza No. 974, Por el cual se adopta el Plan de Desarrollo Departamental "Caldas 2024-2027 de desarrollo 2022-2026 Colombia, potencia mundial de la vida

- Disminuye los incentivos para los competidores de atacar con mayor énfasis las ofertas mejor calificadas, por cuanto durante la Precalificación no tiene lugar la presentación y evaluación de la oferta.
- Permite a la entidad valorar el interés que el Proyecto ha generado en el mercado, realizar ajustes y madurar el Proyecto, e interactuar con el mercado para ello. El proceso de Precalificación no obliga a la UG a dar inicio a la Convocatoria Abierta.
- Permite desarrollar de forma más eficiente la Convocatoria Abierta, en tanto solo podrán participar proponentes que cumplan con los requisitos previstos en la Precalificación.

El modelo de precalificación es utilizado internacionalmente en procesos de selección de proyectos de alta complejidad técnica. De acuerdo con el Banco Mundial[4], este esquema es utilizado por la mayoría de los países con el objeto de generar una lista de empresas calificadas, anterior a la fase de oferta. Entre los países en los que se ha implementado esta práctica se encuentran Australia, Brasil, Chile, Egipto, México y Filipinas, siendo la precalificación obligatoria en los proyectos bajo el esquema APP en ese último caso.

Teniendo en cuenta lo anterior, los Términos de Referencia de la Precalificación establecerán con precisión los términos y condiciones para la participación de los interesados en el proceso de Precalificación que se adelantará para conformar la Lista de Precalificados. Junto con los Términos de Referencia de la Precalificación se publicará una hoja de términos que contiene un resumen de la propuesta de estructura básica del Contrato de Obra.

Por su parte, los Términos de Referencia de la Convocatoria Abierta definirán los términos y condiciones para la selección del Contratista de Obra del Proyecto. Las condiciones del Contrato de Obra serán aquellas que se publiquen en la minuta que hará parte de los Términos de Referencia de la Convocatoria Abierta.

5. ASPECTOS PRINCIPALES DEL CONTRATO DE OBRA

De acuerdo con lo señalado en el numeral 4 anterior, con el objetivo de información preliminar y contexto a los interesados en la Precalificación, se publicará una hoja de términos que describe la estructura básica del Contrato de Obra. La hoja de términos no hace parte de los Términos de Referencia de la Precalificación ni es un anexo de éstas; no es de contenido obligatorio, siendo de carácter simplemente informativo. Dicho documento no contiene un contrato, ni constituye una propuesta de contrato y tiene por único propósito informar a los Interesados respecto de las condiciones básicas que la UG propone para el Contrato de Obra.

A continuación, se describen los principales aspectos del Contrato de Obra, que se detallan en la hoja de términos. Lo anterior, sin perjuicio de que las condiciones del Contrato de Obra serán aquellas que se publiquen en la minuta que hará parte de los Términos de Referencia de la Convocatoria Abierta, de acuerdo con el Análisis de Necesidad que se realizará para la Convocatoria Abierta, según se señala en el numeral 1 de este documento.

5.1. Tipo de contrato

Se plantea la celebración de un Contrato de Obra, que corresponderá al acuerdo de voluntades que se suscribirá entre la Patrimonio Autónomo Aerocafé y el Adjudicatario, para la construcción de las obras del Lado Aire del Aeropuerto del Café - Etapa I, de acuerdo con los Términos de Referencia y demás documentos de la Convocatoria Abierta.

[4] The World Bank, PUBLIC-PRIVATE PARTNERSHIPS, Reference Guide, Third Edition, 2017. Aunque este documento es publicado por el Banco Mundial, su contenido es elaborado en conjunto y compartido por diversas entidades multilaterales incluyendo el Banco Interamericano de Desarrollo (BID), el African Development Bank (AFDB), el Asian Development Bank (ADB), el European Bank for Reconstruction and Development (EBRD) y el Islamic Development Bank (IsDB),

El Contrato de Obra corresponde a aquél que tiene por objeto la construcción, instalación, mantenimiento y, en general, la realización de cualquier trabajo material sobre bienes inmuebles, independientemente de su modalidad de ejecución y pago.

La FIDUCIARIA SCOTIABANK COLPATRIA S.A., como vocera y administradora del PATRIMONIO AUTÓNOMO AEROCAFÉ, será el Contratante.

5.2 Objeto

El objeto del Contrato de Obra es la ejecución por parte del Contratista de las obras Lado Aire de la Etapa 1 del Aeropuerto del Café, de conformidad con el alcance previsto en el Contrato y sus Apéndices.

El Contratista se obliga a (i) desarrollar las obligaciones previstas para la Fase de Preconstrucción y, en particular, la revisión y apropiación de diseños e ingeniería, (ii) ejecutar la provisión de equipos y la construcción de las obras Lado Aire de la Etapa 1 del Aeropuerto del Café, de acuerdo con las especificaciones técnicas, hasta su total terminación y aceptación final y (iii) diseñar y ejecutar durante la Fase de Garantía un sistema de instrumentación y monitoreo del comportamiento de determinados componentes de obra, todo lo anterior de conformidad con el Contrato y sus Apéndices.

5.2.1 Alcance

De manera general, el alcance del contrato comprenderá las siguientes actividades:

- Movimiento de tierras y explanación: 5.800.000 m3 (aprox.), incluyendo su respectiva disposición en zonas de depósito.
- Obras de estabilización de taludes y laderas que incluyen la ejecución de aproximadamente 166.000 metros lineales de anclajes y micropilotes en sistema autoperforante.
- Obras de contención en concreto reforzado con cimentación profunda en sistema preexcavado con un volumen aproximado de 6.600 m3.
- Construcción de una pista de franja de 1.460 m x 150 m, incluyendo zonas de seguridad de extremo de pista de 90 m x 60 m, una pista pavimentada de 1.460 m x 30 m.
- Construcción de plataforma de aviación comercial de 19.200 m2 aproximadamente en concreto hidráulico.
- Construcción de plataforma de aviación general de 9.100 m2 aproximadamente en concreto hidráulico.
- Construcción de calles de rodaje de 2.500 m2 aproximadamente en concreto asfáltico.
- Instalación de ayudas visuales (señalización y balizamiento).
- Construcción de un box coulvert en concreto reforzado para la subterranización de la red de Alta Tensión a 230kV La Esmeralda - La Enea, propiedad de ISA – Intercolombia (la subterranización de la línea no hará parte del alcance del contrato).
- Obras conexas, que incluyen: sistemas de control de acceso y vigilancia perimetral, obras parciales de urbanismo y parqueaderos, garita de parqueadero, acometida del acueducto principal para abastecimiento del aeropuerto, tanque de rezago, tanque de hidrocarburos lado tierra, construcción de subestaciones eléctricas, obras parciales para tanques de agua potable, no potable y planta de tratamiento de aguas residuales (PTAR), líneas eléctricas en MT a 13.2 kV para la radio ayuda VOR-DME.
- Obras de control y recuperación ambiental de cauces y líneas de drenaje.
- Cerramiento perimetral en malla panel, fabricada en alambre de acero galvanizado, recubrimiento especial de pintura en poliéster, con retícula de 5x20 cm, alambre de 5mm, postes para empotrar de

75x75mm de 2.0mm de espesor, longitud de 3.0m. kit de fijación, abrazaderas, tapas pvc y brazo púa 45°.

- Diseño, suministro, instalación y configuración de los sistemas circuito cerrado de televisión (CCTV) y control de acceso del proyecto, incluye entre otros, cámaras térmicas fijas, almacenamiento, cámaras ptz, fibra óptica, tendido eléctrico, radar microondas, equipo activo, servicios profesionales configuración.

5.3 Plazo y valor estimado

El valor estimado del Contrato será la suma de COP $ 616.455.178.543, distribuido de la siguiente manera:

- Valor estimado de la Retribución: COP $ 527.483.768.344.

- Valor para ajustes por variación del ICOCIV e IPC. El valor de los ajustes por ICOCIV e IPC estará determinado por la variación efectiva de estos índices y tendrá como límite máximo una suma de COP $ 76.587.322.718.

- Valor estimado de la Retribución PMA, la cual es calculada como costos reembolsables para atender las obligaciones derivadas del Plan de Manejo Ambiental - PMA, incluyendo una administración del 12% sobre el costo real de dichas actividades y tendrá como límite máximo la suma de COP $ 11.346.041.380.

- Valor estimado de la Retribución PMT, la cual es calculada como costos reembolsables para atender las obligaciones derivadas del diseño, aprobación e implementación del Plan de Manejo de Tránsito – PMT, incluyendo una administración del 12% sobre el costo real de dichas actividades y que tendrá como límite máximo la suma de COP $ 1.038.046.101.

El Contrato tendrá una duración de cincuenta y dos (52) meses distribuidos en las siguientes Fases:

- Preconstrucción: diez (10) meses
- Construcción: veinticuatro (24) meses
- Garantía: dieciocho (18) meses o el término superior que se indique en la propuesta.

Adicionalmente se establecen seis (6) meses para la liquidación del contrato, prorrogables hasta por doce (12) meses por mutuo acuerdo.

Como Anexos 1 y 2 de este Análisis se presenta la hoja de términos y su apéndice técnico. En todo caso, estos aspectos serán definidos de forma definitiva en la minuta de Contrato de Obra que haga parte de los Términos de Referencia de la Convocatoria Abierta.

6. LUGAR DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO DE OBRA

Municipio de Palestina, Departamento de Caldas, Colombia.

7. CRITERIOS HABILITANTES EN LA PRECALIFICACIÓN

Los Participantes en la Precalificación deberán presentar y acreditar:

(a) Intención de presentar la Propuesta de Precalificación mediante la Carta de Presentación de la Propuesta de Precalificación.

(b) Pacto de Integridad.
(c) Documentos de acreditación de la capacidad jurídica y representación legal, incluyendo:

(i) Documentos de existencia y representación legal del Participante o de los Integrantes de la Estructura Plural.
(ii) Apoderados, de ser aplicables.
(iii) Información SARLAFT.

(d) Conformación de la Estructura Plural.
(e) Experiencia Técnica.
(f) Capacidad Financiera

(i) Índice de endeudamiento
(ii) Capital de Trabajo
(iii) Índice de Liquidez
(iv) Rentabilidad sobre el Activo
(v) Rentabilidad sobre el Patrimonio

El detalle de estos criterios, así como los formularios a diligenciar, se describen y anexan en los Términos de Referencia de la Precalificación.

8. ANÁLISIS DEL MERCADO

Con el fin de garantizar el cumplimiento del principio de planeación, así como de lo dispuesto en el Manual de Contratación del Patrimonio Autónomo en lo relacionado con el análisis de condiciones de mercado y potenciales proveedores (literal g numeral 2.2. del Manual de Contratación) se llevó a cabo un análisis de la oferta y demanda de este tipo de contrataciones. Para tal fin se realizó:

i. Identificación de contratos con objetos y/o componentes de obra similares al de la presente contratación,
ii. ii. Consulta a través del modelo de abastecimiento estratégico y,
iii. Consultas en plataformas públicas como RUES, la Agencia de Contratación Pública- CCE, Secop I y II, identificando proyectos relevantes y posibles interesados.

Es importante mencionar que este análisis contempla una revisión de las contrataciones realizadas por la Unidad Administrativa Especial – Aeronáutica Civil y el INVIAS en atención a que, son un referente en la construcción y mantenimiento de infraestructuras de transporte.

Ejecución de Proyectos de Infraestructura Aeroportuaria:

En ejercicio de su función ejecutiva, la Aerocivil lidera proyectos de rehabilitación y mantenimiento en aeropuertos estratégicos. A modo de ejemplo, en el Aeropuerto Internacional El Dorado de Bogotá, se realizaron obras de mantenimiento en las calles de rodaje de la pista sur, con una inversión superior a 28.900 millones de pesos, concluidas en enero de 2021. Adicionalmente, se ejecutó la rehabilitación integral de la pista sur y el mantenimiento rutinario de las áreas del "lado aire", con una inversión superior a 74.000 millones de pesos, finalizadas en junio de 2022. (Fuente: aerocivil.gov.co)

Gestión Directa de Infraestructura Aeroportuaria:

La Aerocivil ha asumido la operación y administración directa de aeropuertos estratégicos, como el Aeropuerto Internacional Ernesto Cortissoz de Barranquilla. Desde septiembre de 2024, la entidad destinó recursos para

garantizar la operatividad de esta terminal aérea, incluyendo intervenciones en el "lado aire", tales como la optimización de plataformas y la demarcación de pistas y calles de rodaje.

En cumplimiento de su misión institucional, la Aerocivil ha ejecutado obras en diversos aeropuertos regionales, priorizando la rehabilitación de pistas, el mantenimiento de áreas de movimiento y la modernización de infraestructuras en el "lado aire". Estas intervenciones se orientan a garantizar la seguridad operacional y mejorar la conectividad aérea, conforme al interés general y las políticas públicas de transporte aéreo. (Fuente: aerocivil.gov.co)

En conclusión, la Aeronáutica Civil de Colombia se erige como un ente rector y referente jurídico-técnico en la regulación, supervisión y ejecución de proyectos relacionados con la infraestructura aeroportuaria en el "lado aire", destacándose por su actuación conforme al ordenamiento jurídico colombiano y las mejores prácticas internacionales en materia de aviación civil.

Gestión en infraestructura vial.

Del mismo modo, el Instituto Nacional de Vías (INVIAS) se ha consolidado como una entidad referente en la contratación de obras de infraestructura vial en Colombia, gracias a su rigurosidad técnica, transparencia en los procesos de licitación y cumplimiento de altos estándares de calidad en la ejecución de proyectos. Su experiencia en la gestión de contratos complejos, manejo eficiente de recursos y supervisión detallada de obras lo posiciona como un modelo a seguir para otros sectores de infraestructura. Aunado a ello, varios de los componentes de obra utilizados en proyectos viales, como movimientos de tierra, pavimentación, drenajes, estructuras de soporte y señalización, son también esenciales en las obras aeroportuarias. Teniendo en cuenta esta similitud técnica se considera adecuado incluir dentro del análisis procesos desarrollados por el INVIAS.

Del análisis realizado se identificaron las siguientes conclusiones:

i. Identificación de contratos con objetos y/o componentes de obra similares.

Respecto a los contratos que cuentan con componentes de obra relacionados con los que se prevé contratar celebrados por la Aerocivil y el INVIAS, se encontraron negocios jurídicos cuyo valor varía teniendo en cuenta el alcance del servicio y demás condiciones técnicas que determinan su complejidad. A continuación, se enumeran algunos de estos contratos:

No. Contrato	Objeto	Entidad Contratante	Año	Plazo	Valor	Contratista
17001579 H4	CONTRATAR LA CONSTRUCCION DE TERMINAL (Internacional) Y EL MANTENIMIENTO DE PISTA, CALLES DE RODAJE, PLATAFORMA, TERMINAL Y CANALES Y ZONAS DE SEGURIDAD DEL AEROPUERTO EL EDÉN DE ARMENIA	UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE LA AERONAUTICA CIVIL	2017	7 meses	$45.516.647.015	CONSORCIO EL EDÉN

17000360 H4	CONTRATAR LA CONSTRUCCIÓN PARA CULMINAR EL SISTEMA COMPLEMENTARIO DE CALLES DE RODAJE EN EL COSTADO OCCIDENTAL DEL AEROPUERTO INTERNACIONAL EL DORADO-FASE 1	UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE LA AERONAUTICA CIVIL	2017	5 meses	$ 4.299.612.800	CONSORCIO DORADO
18000503 H4	CONTRATAR LAS OBRAS DE MEJORAMIENTO Y CONSERVACIÓN DE LA PISTA SUR 13R-31L Y DE LA PISTA NORTE 13L-31R Y LA INFRAESTRUCTURA COMPLEMENTARIA DEL AEROPUERTO INTERNACIONAL EL DORADO.	UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE LA AERONAUTICA CIVIL	2018	8 meses	$ 73,503,920,000	CONSORCIO OBRAS OC INGENIEROS - PROURBANOS
18001038 H4	MANTENIMIENTO DE PISTA, PLATAFORMA, CALLE DE RODAJE, FRANJA DE SEGURIDAD, CANALES Y CERRAMIENTO DEL AEROPUERTO LAS FLORES DE EL BANCO, MAGDALENA.	UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE LA AERONAUTICA CIVIL	2018	2 meses	$ 3,905,987,878	CONSORCIO OG MAGDALENA
18001017H 4	MANTENIMIENTO DE PISTA, PLATAFORMA, CERRAMIENTO Y CANALES DEL AEROPUERTO AGUAS CLARAS DE OCAÑA, NORTE DE SANTANDER.	UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE LA AERONAUTICA CIVIL	2018	2 meses	$ 2,250,000,000	CONSORCIO OBRAS AERO CIVIL 3 CONSORCIO GYP OCAÑA

18000001 H3	MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN DE LOS SISTEMAS DE AYUDAS VISUALES Y SISTEMAS COMPLEMENTARIOS PARA EL LADO AIRE DEL AEROPUERTO INTERNACIONAL EL DORADO DE BOGOTA INCLUYENDO INSUMOS Y MANO DE OBRA	UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE LA AERONAUTICA CIVIL	2018	8 meses	5,500,000,000	INENIERIA CITROL SA.
24001286 H4	46200C0589-REALIZAR LA REHABILITACIÓN Y/O MEJORAMIENTO DE LAS CALLES DE RODAJE KILO Y NOVEMBER, SUS FRANJAS, DRENAJES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS EN EL AEROPUERTO INTERNACIONAL EL DORADO DE BOGOTÁ	UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE LA AERONAUTICA CIVIL	2024	20 Meses	$98.337.922.507 ,46	CONSORCIO DORADO 2025
24001291 H4	REALIZAR EL MANTENIMIENTO DE LA INFRAESTRUCTURA FISICA LADO AIRE DE LOS AEROPUERTOS NEIVA Y PITALITO HUILA, IBAGUE TOLIMA, PUERTO ASIS PUTUMAYO Y FLORENCIA CAQUETA (POR LOTES) (VF) (Fase de Selección)	UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE LA AERONAUTICA CIVIL	2024	20 meses	Lote 1 $8.637.492.312 Lote 2 $6.788.000.000	Lote 1 CONSORCIO AERO JK Lote 2 CONSORCIO ALFA

LP-DO-SRN-041-2017	MEJORAMIENTO, GESTIÓN SOCIAL, PREDIAL Y AMBIENTAL DEL PROYECTO "TRANSVERSAL QUIBDÓ - MEDELLÍN SECTOR 1 PARA EL PROGRAMA VÍAS PARA EL CHOCÓ	INVIAS	2017	60 meses	$207.000.000.000	LATINOAMERICANA DE CONSTRUCCIONES S.A. — LATINCO S.A.
LP-DO-080-2015	MEJORAMIENTO MEDIANTE LA CONSTRUCCIÓN, GESTIÓN PREDIAL, SOCIAL Y AMBIENTAL DE LOS TERCEROS CARRILES DE ADELANTAMIENTO TRAMO ANAPOIMA - BALSILLAS Y SEGUNDA CALZADA TRAMO BALSILLAS - MOSQUERA, PARA LA AMPLIACIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA VIAL DE LA CARRETERA CHÍA - MOSQUERA - GIRARDOT, SECTOR MOSQUERA - ANAPOIMA, EN EL DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA, PARA EL PROGRAMA VÍAS PARA LA EQUIDAD	INVIAS	2021	48 meses	$595.218.801.800.00	CONSORCIO CONEXION DEL TEQUENDAMA
SA-DO-GTL-013-2017	TERMINACIÓN DEL TÚNEL DE LA LÍNEA Y SEGUNDA CALZADA CALARCÁ CAJAMARCA	INVIAS	2017	12 meses	$9.000.000.000	CONSORCIO LA LINEA

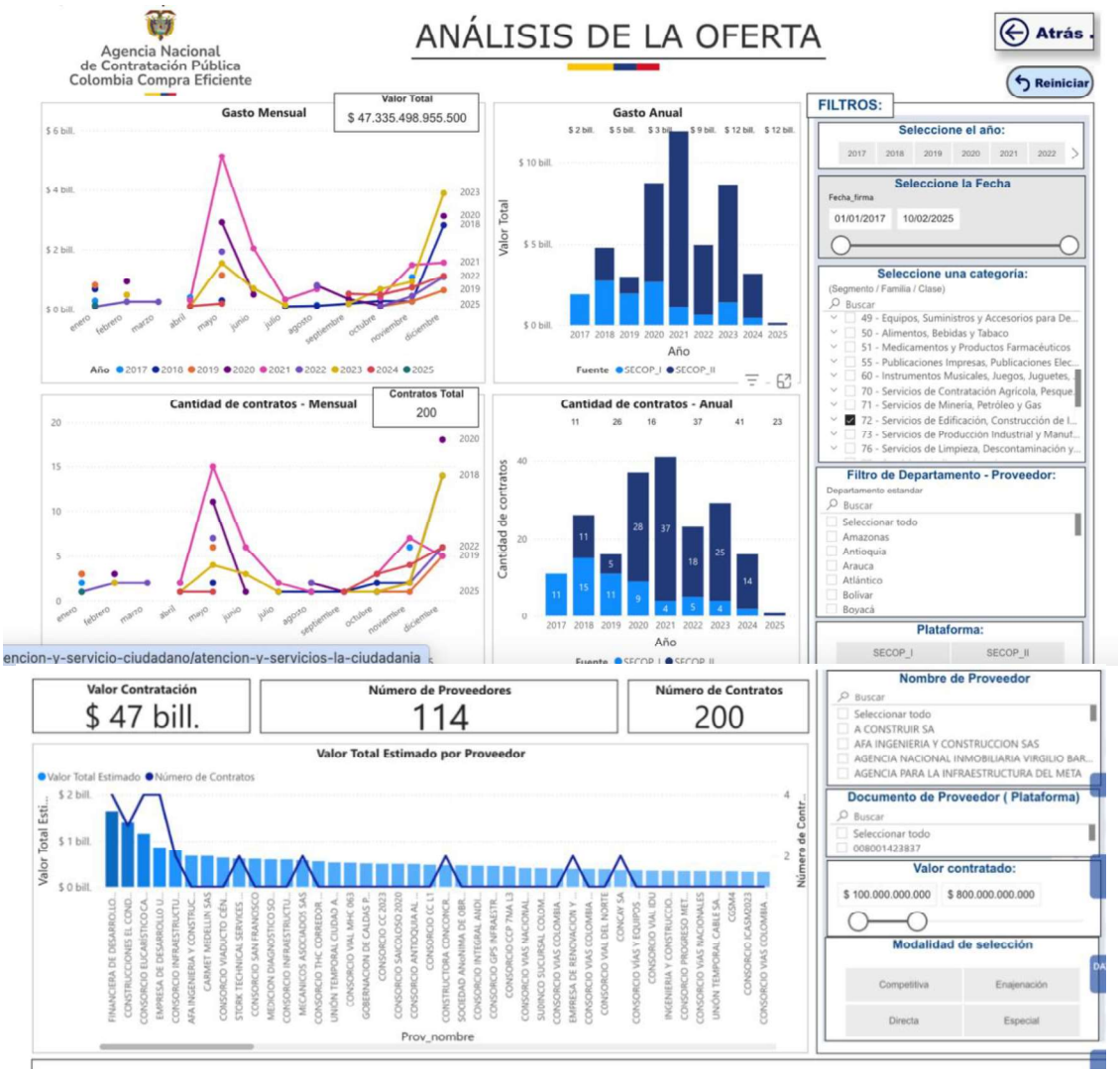
	PROYECTO CRUCE DE LA CORDILLERA CENTRAL					
LP-DO-GGP-076-2014	CONSTRUCCION DE LAS OBRAS DE INFRAESTRUCTURA VIAL PARA LA SOLUCION INTEGRAL DEL PASO SOBRE EL RIO MAGDALENA EN BARRANQUILLA, EN LA CARRETERA BARRANQUILLA SANTAMARTA, RUTA 9007. DEPARTAMENTOS ATLANTICO Y MAGDALENA	INVIAS	2015	36 meses	$34.571.658.400	CONSORCIO SES PUENTE MAGDALENA

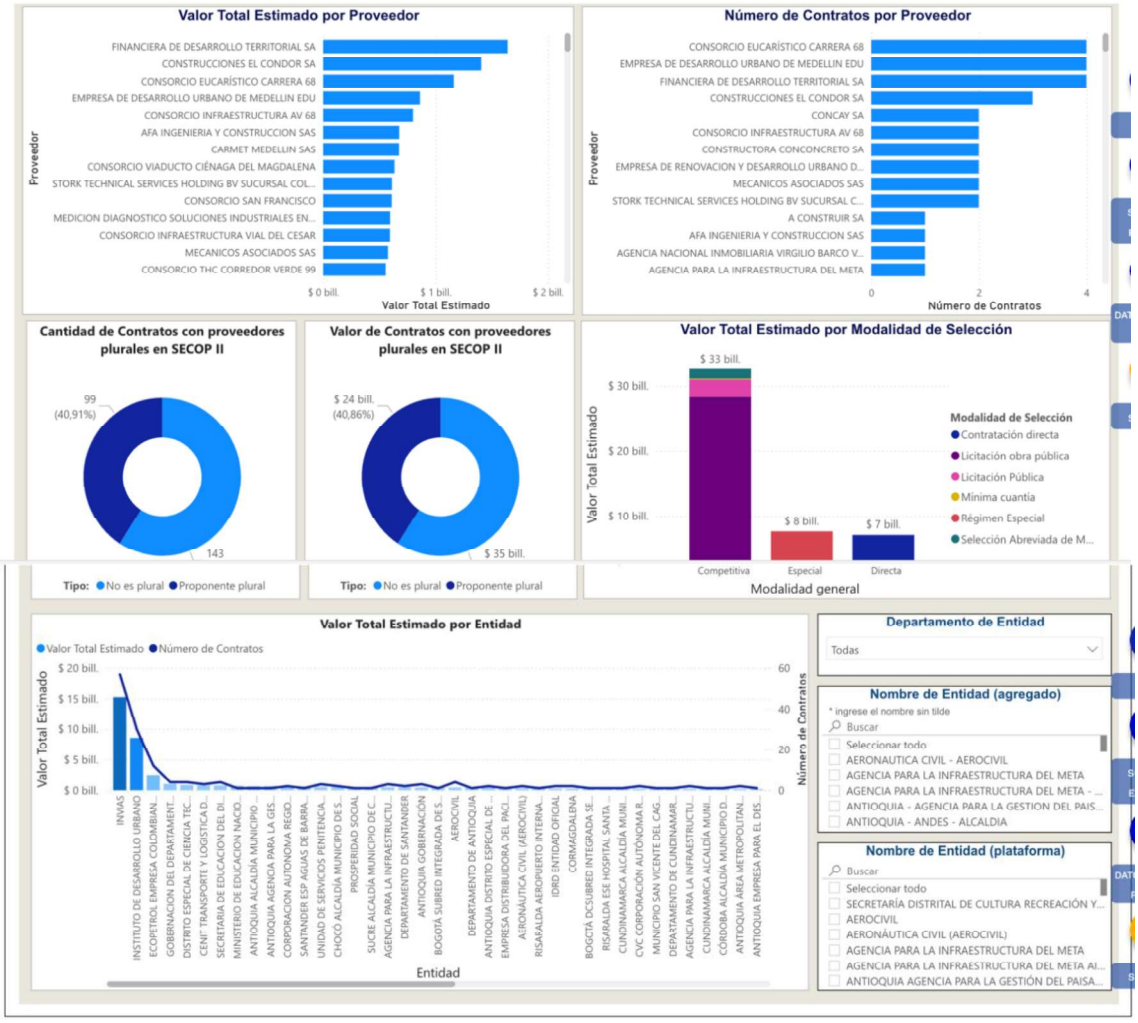
Conforme a la anterior tabla y atendiendo al análisis efectuado, se pudo identificar que este tipo de actividades de obra para la construcción o rehabilitación o mantenimiento de infraestructura aeroportuaria correspondiente al lado aire, resulta ser ejecutada en muchos casos a través de contratos de obra, lo cual permite afirmar que el uso de esta tipología contractual es conocido y usual para el mercado.

Así mismo, se concluye que el tipo de actividades e intervenciones de obras planteadas, pueden ser ejecutadas por una pluralidad de empresas, incluyendo sociedades colombianas y sociedades extranjeras, que han demostrado interés y participación en procesos de selección previos, tal como se evidencia en los contratos analizados, los cuales contaron con la participación de entre 7 y 20 oferentes, presentando sus ofertas de forma individual o plural.

ii. Modelo de abastecimiento estratégico:

Ahora bien, con relación al análisis de la oferta, una vez consultado el modelo de abastecimiento estratégico desde la página Web de la Agencia de Contratación Pública Colombia Compra Eficiente-CCE y analizando la información respecto del código UNSPSC 72 "Servicios de edificación, construcción de infraestructura", para el periodo comprendido entre 1 de enero de 2017 y el 10 de febrero de 2025, analizándolo respecto de un rango de costos de $100.000.000.000 a $800.000.000.000, existen aproximadamente 200 nuevos contratos y 114 posibles proveedores de este tipo de servicios y las contrataciones ascienden a 47 billones de pesos, así:


Agencia Nacional de Contratación Pública Colombia Compra Eficiente
ANÁLISIS DE LA OFERTA
Atrás
Reiniciar
Gasto Mensual
Valor Total
$ 47.335.498.955.500
Gasto Anual
FILTROS:
Seleccione el año:
Seleccione la Fecha
Fecha_firma
01/01/2017
10/02/2025
Seleccione una categoría:
(Segmento / Familia / Clase)
Cantidad de contratos - Mensual
Contratos Total
200
Cantidad de contratos - Anual
Filtro de Departamento - Proveedor:
Departamento estandar
Plataforma:
SECOP_I
SECOP_II
Valor Contratación
$ 47 bill.
Número de Proveedores
114
Número de Contratos
200
Valor Total Estimado por Proveedor
Nombre de Proveedor
Documento de Proveedor (Plataforma)
Valor contratado:
$ 100.000.000.000
$ 800.000.000.000
Modalidad de selección
Competitiva
Enajenación
Directa
Especial



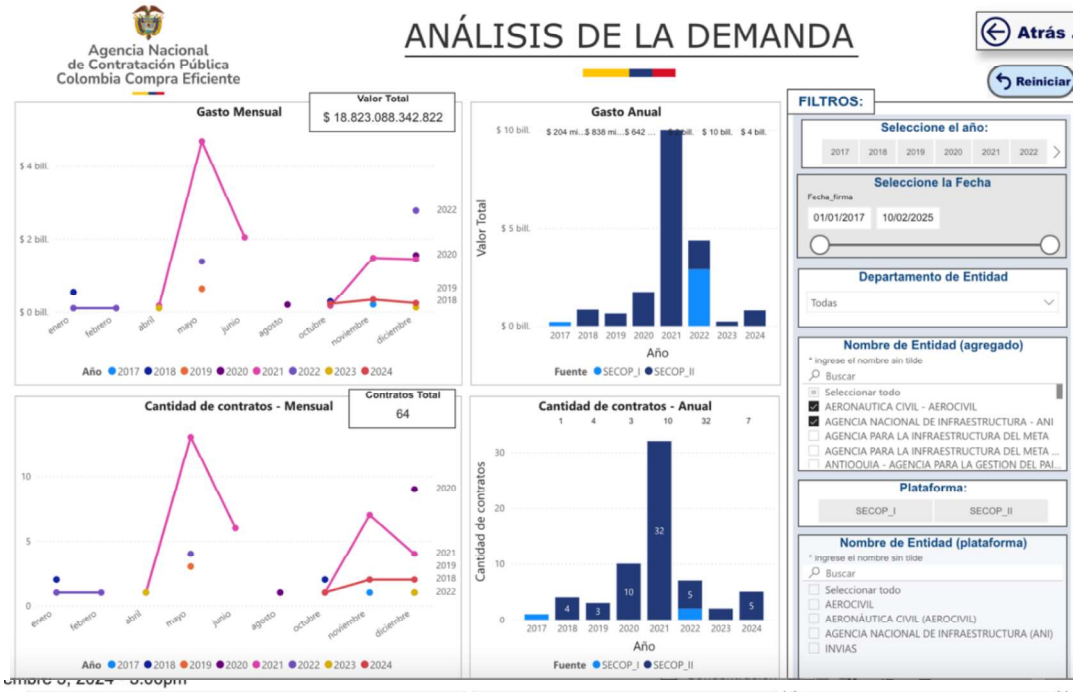
Comportamiento contratación por bienes y servicios de UNSPSC

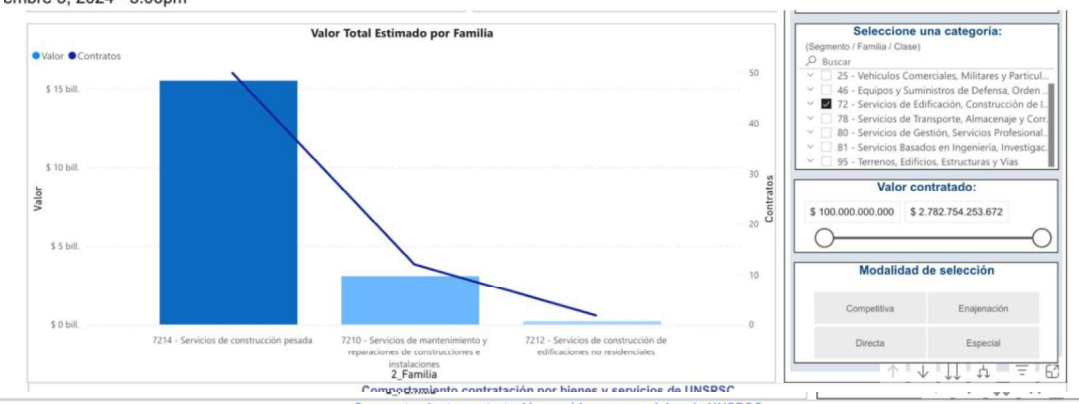
Año	2017			2018			
Clasificador de Bienes y Servicios - Familia	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor	Participación	Contratos
7210 - Servicios de mantenimiento y reparaciones de construcciones e instalaciones	2	$ 464.355.635.029	0,98%	1	$ 199.624.351.101	0,42%	5
7211 - Servicios de construcción de edificaciones residenciales	2	$ 290.361.490.920	0,61%	1	$ 194.956.676.220	0,41%	2
7212 - Servicios de construcción de edificaciones no residenciales	2	$ 434.960.952.802	0,92%	3	$ 469.916.931.614	0,99%	1
7214 - Servicios de construcción pesada	4	$ 615.229.348.344	1,30%	14	$ 2.288.031.973.527	4,83%	8
7215 - Servicios de mantenimiento y construcción de comercio especializado	1	$ 117.192.309.398	0,25%	7	$ 1.634.666.342.800	3,45%	
Total	11	$ 1.922.099.736.493	4,06%	26	$ 4.787.196.275.262	10,11%	16

Fuente: https://www.colombiacompra.gov.co/

Ahora bien, con relación al análisis de la demanda, se consultó la información respecto de entidades como la AERONAUTICA CIVIL, el INSTITUTO NACIONAL DE VÍAS-INVIAS y la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA, respecto del código UNSPSC 72 "Servicios de edificación, construcción de infraestructura", para el periodo comprendido entre 1 de enero de 2017 y el 10 de febrero de 2025, identificando contratos que

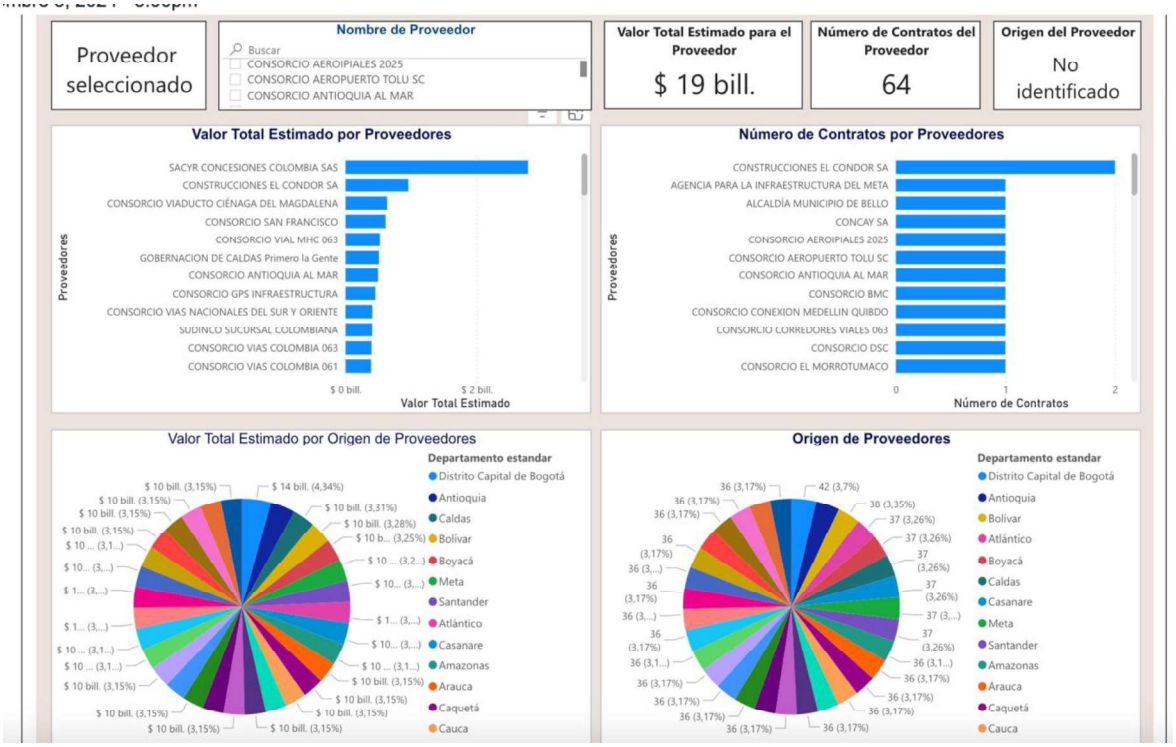
ascienden a la suma de 19 billones de pesos. Estos contratos fueron principalmente suscritos por consorcios como se evidencia a continuación:





Comportamiento contratación por bienes y servicios de UNSPSC

Año	2017			2018			
Clasificador de Bienes y Servicios - Familia	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor	Participación	Contratos
7214 - Servicios de construcción pesada				4	$ 837.884.048.588	4,45%	3 $ 641
7210 - Servicios de mantenimiento y reparaciones de construcciones e instalaciones	1	$ 204.383.378.931	1,09%				
7212 - Servicios de construcción de edificaciones no residenciales							
Total	**1**	**$ 204.383.378.931**	**1,09%**	**4**	**$ 837.884.048.588**	**4,45%**	**3 $ 641**



Lo anterior permite concluir que:

I. Para la actividad asociada a la contratación de obras para el sector de infraestructura como construcción, rehabilitación y mantenimiento de aeropuertos e incluso construcción de vías, se han suscrito numerosos contratos de obras y mantenimiento por diferentes entidades competentes en el sector de infraestructura de transporte.

II. Existen en el mercado potenciales proveedores o contratistas que podrían desarrollar este tipo de actividades, siendo entonces actividades como las que se prevé contratar, frecuentes en el sector. Los más comunes, según el análisis de la demanda son proponentes plurales, particularmente consorcios, en los que podrían participar sociedades extranjeras.

Finalmente, luego de consultar información en diferentes plataformas como RUES y Secop, se identificaron algunas experiencias relevantes, relacionadas con el desarrollo de proyectos de infraestructura de transporte durante los últimos años.

iii. Consultas en plataformas públicas como RUES, la Agencia de Contratación Pública- CCE, Secop I y II, identificando proyectos relevantes y posibles interesados.

A continuación, se detallan algunos de los proyectos más significativos ejecutados por Aerocivil en los últimos años que incluyen o desarrollan el componente de obra, para la construcción o actividades relacionadas con infraestructura aeroportuaria – Lado Aire:

3.1. Aeropuerto Internacional El Dorado (Bogotá D.C.)

- Obra: Mantenimiento de las calles de rodaje de la pista sur, incluyendo las calles transversales y áreas del lado aire.
- Inversión: Más de 28.900 millones de pesos.
- Plazo: Concluida en enero de 2021.

3.2. Aeropuerto Juan José Rondón (Paipa, Boyacá)

- Obra: Rehabilitación y mantenimiento del lado aire.
- Inversión: Cerca de 13.000 millones de pesos.
- Plazo: Entrega en enero de 2022.

3.3. Aeropuerto Perales (Ibagué, Tolima)

- Obra: Rehabilitación de la pista, mejoramiento de zonas de seguridad, plataforma y mantenimiento de áreas lado aire y lado tierra.
- Inversión: Más de 24.600 millones de pesos.
- Plazo: Finalización en julio de 2022.

3.4. Aeropuerto Gustavo Artunduaga Paredes (Florencia, Caquetá)

- Obra: Rehabilitación de la infraestructura lado aire y mantenimiento rutinario de áreas lado aire y lado tierra.
- Inversión: Más de 25.800 millones de pesos.
- Plazo: Concluida en julio de 2022.

Esto permite concluir, que el mercado del desarrollo de proyectos de infraestructura de transporte de gran impacto es un mercado consolidado, competitivo, con conocimiento en la gestión de obras públicas y privadas que permitan entre otros, la generación de valor a través de grandes proyectos, en el marco de la participación plural y objetiva.

9. ANÁLISIS PARA LA IDENTIFICACIÓN DE LA CAPACIDAD FINANCIERA.

Como parte de los antecedentes del proceso de selección y concordancia con el numeral 2.3 del Manual de Contratación, se detalla el análisis realizado para la identificación de los requisitos de capacidad financiera:

(La Unidad de Gestión del Patrimonio Autónomo Aerocafé establece las condiciones mínimas que deben cumplir los participantes del proceso de precalificación para reflejar la respectiva salud financiera y organizacional, permitiendo evaluar la aptitud del participante para cumplir oportuna y cabalmente el objeto del contrato. De igual manera, para

establecer las condiciones mencionadas, se realizó un análisis del comportamiento del sector de acuerdo con la naturaleza del proceso de contratación, su valor, plazo y forma de pago.

Por lo anterior, la caracterización del sector se realizó con la información reportada por las empresas a la Superintendencia de Sociedades y para lo cual, en atención a la Clasificación Industrial Internacional Uniforme CIIU, se identificaron las siguientes actividades:

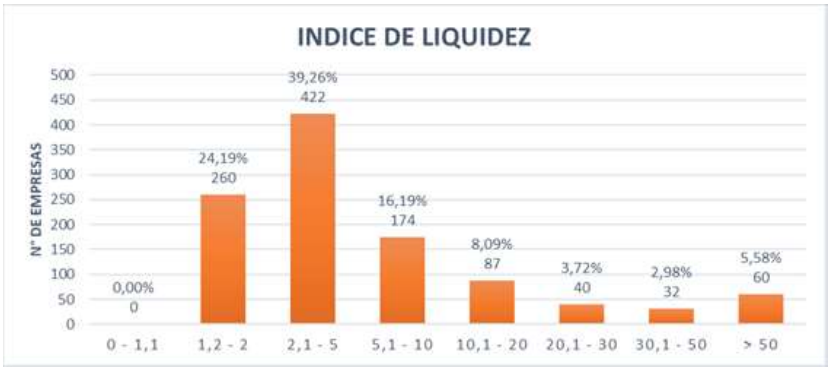
- ✓ F4290 - Construcción de otras obras de ingeniería civil
- ✓ F4220 - Construcción de proyectos de servicio público

Al respecto, para una muestra de 1.075 empresas se evidenció lo siguiente:

- El índice de liquidez del sector, como se muestra en la gráfica, tiene una concentración importante en el rango de 2.1 a 5; es decir que por cada peso que las empresas deben en el corto plazo, cuentan con dos punto uno (2.1) a cinco (5) pesos para respaldar la obligación, lo que se traduce en la liquidez que tienen para cubrir las deudas de corto plazo.

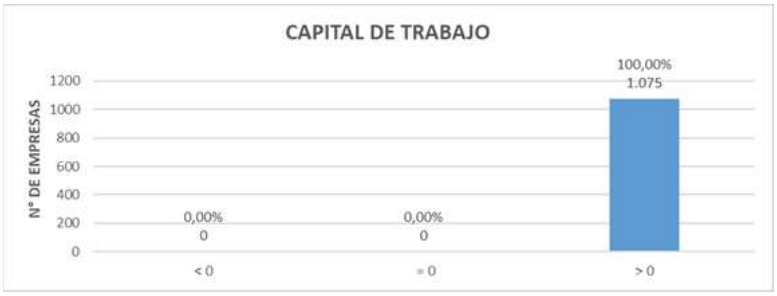
  Al respecto, a mayor índice de liquidez menor es la probabilidad de que el proponente incumpla sus obligaciones de corto plazo.

  Ahora bien, una vez verificados los procesos de licitación pública de obra de otras entidades se evidencia que el requisito mínimo es de uno punto veintiuno (1.21), lo que permitirá en la presente muestra una mayor participación de empresas.



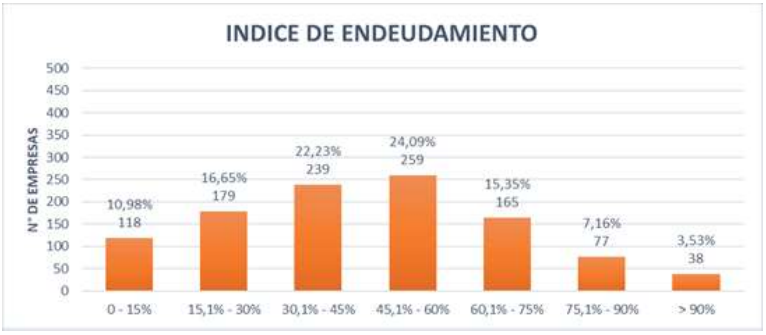
- El capital de trabajo del sector, como se muestra en la gráfica es positivo, en su mayoría; es decir, que los activos corrientes son suficientes para cubrir los pasivos corrientes.

  Al respecto, un capital de trabajo positivo contribuye con el desarrollo eficiente de la actividad económica del proponente.



- El índice de endeudamiento del sector, como se muestra en la gráfica, se encuentra concentrado en el rango entre 45.1% a 60%; es decir que, aproximadamente, estos porcentajes del activo total de las empresas que aquí se incluyen se encuentran financiadas por el pasivo total. Por lo tanto, el porcentaje restante del activo total está financiado por el patrimonio de la empresa.

  Al respecto, a mayor índice de endeudamiento mayor es la probabilidad del proponente de no poder cumplir con sus pasivos.

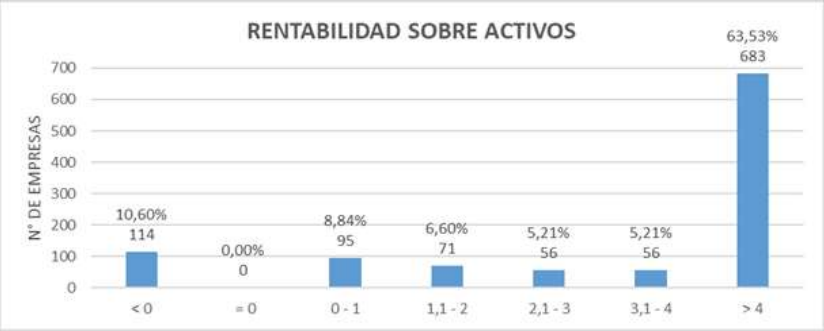


- La razón de cobertura de intereses del sector, como se muestra en la gráfica, en su mayoría es mayor a seis (6), lo cual refleja la capacidad de las empresas de cumplir con sus obligaciones financieras.

  Al respecto, a mayor cobertura de intereses, menor es la probabilidad de que el proponente incumpla sus obligaciones financieras.

- La rentabilidad sobre activos del sector, como se muestra en la gráfica, es igual o mayor a cero en su mayoría, resaltando que un gran porcentaje se encuentra por encima del 4%, lo cual determina la rentabilidad de las empresas; es decir, la capacidad de generación de utilidad operacional por cada peso invertido en el activo.

Al respecto, a mayor rentabilidad sobre activos mayor es la rentabilidad del negocio y mejor la capacidad organizacional del proponente.



- La rentabilidad sobre patrimonio del sector, como se muestra en la gráfica, se encuentra en su mayoría por encima del 8%, lo cual determina la rentabilidad del patrimonio de las empresas; es decir, la capacidad de generación de utilidad operacional por cada peso invertido en el patrimonio.
- Al respecto, a mayor rentabilidad sobre el patrimonio mayor es la rentabilidad de los accionistas y mejor la capacidad organizacional del proponente.

De acuerdo con la información previamente analizada en cuanto al comportamiento del sector que obedece a la naturaleza del proceso de precalificación que se llevará a cabo, los requisitos habilitantes de Capacidad Financiera (Cf) se sustentan en los siguientes indicadores, los cuales se verificarán con la información reflejada en el RUP o en los estados financieros según sea el caso:

INDICADORES DE CAPACIDAD FINANCIERA		
Indicador	Formula	Requisito habilitante
Liquidez	Activo Corriente / Pasivo Corriente	Mayor o igual a 1.21
Endeudamiento	Pasivo Total / Activo Total	Menor o igual a 70%
Cobertura de Intereses	Utilidad Operacional / Gastos de Intereses	Mayor o igual a 1
Capital de Trabajo	Activo Corriente – Pasivo Corriente	Mayor o igual a $ 102.000.000.000 ((POE – ANTICIPO) / P) * n

POE = Presupuesto Estimado del proceso de precalificación.
P = Plazo estimado de ejecución del contrato en meses.

n = meses de apalancamiento

Ahora bien, los requisitos habilitantes de Capacidad Organizacional se sustentan en los siguientes indicadores, los cuales se verificarán con la información reflejada en el RUP o en los estados financieros según sea el caso:

INDICADORES CAPACIDAD ORGANIZACIONAL		
Indicador	Formula	Requisito habilitante
Rentabilidad del Patrimonio	Utilidad Operacional / Patrimonio	Mayor o igual a 4%
Rentabilidad del Activo	Utilidad Operacional / Activo Total	Mayor o igual a 2%

Por otra parte, realizando el análisis del sector de acuerdo con algunos procesos realizados en otras entidades, en la que el objeto es de la misma naturaleza se evidencia que se manejan los siguientes indicadores y valores:

ENTIDAD	OBJETO	LIQUIDEZ MAYOR O IGUAL A	CAPITAL DE TRABAJO MAYOR O IGUAL A DEL PRESUPUESTO	ENDEUDAMIENTO MENOR O IGUAL A	PATRIMONIO MAYOR O IGUAL A DEL PRESUPUESTO	COBERTURA INTERESES MAYOR O IGUAL A	RENTABILIDAD SOBRE ACTIVOS MAYOR O IGUAL A	RENTABILIDAD SOBRE PATRIMONIO MAYOR O IGUAL A
AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI VJ-VE-LP-001-2023	EJECUTAR LAS ACTIVIDADES DE MANTENIMIENTO, CONSERVACIÓN Y MEJORAMIENTO DE LA INFRAESTRUCTURA ENTREGADA Y QUE HACE PARTE DEL CORREDOR LA DORADA (CALDAS) - CHIRIGUANA (CESAR) Y RAMALES INCLUIDOS EN LOS ANEXOS TÉCNICOS, ASÍ COMO EL CONTROL Y MANTENIMIENTO DE MATERIAL RODANTE Y ATENCIÓN DE EMERGENCIAS QUE ALTEREN DE ALGUNA MANERA LAS OPERACIONES FERROVIARIAS EN EL CORREDOR FERROVIARIO, Y DEMÁS ACTIVIDADES CONSAGRADAS EN LOS ANEXOS. Presupuesto = $76.021.366.201 Tiempo de ejecución = 12 meses	>1,21	>=30%	<= 70%	NO LO SOLICITA	>= 1	>=2%	>=4%
ALCALDÍA DEL DISTRITO TURÍSTICO Y CULTURAL DE CARTAGENA DE INDIAS. LP-SID-006-2024	REHABILITACIÓN Y MANTENIMIENTO DEL CORREDOR DE ACCESO RÁPIDO A LA VARIANTE MAMONAL-GAMBOTE EN LA CIUDAD DE CARTAGENA DE INDIAS. Presupuesto = $22.385.631.241,61	>1,21	>=30%	<= 70%	NO LO SOLICITA	>= 1	>=2%	>=4%
INVIAS LP-DEO-SGI-022-2024	OPERACIÓN VIAL DE LA RUTA 45A, TRAMO 45A04, ZIPAQUIRÁ – UBATÉ; TRAMO 45A05, UBATÉ - CHIQUINQUIRÁ PR 0+000 AL PR 42+530 INCLUYENDO LOS TRAMOS 45ACNB, 45ACND Y 45ACNC (SECTOR 1); GESTIÓN VIAL INTEGRAL DE RUTA 45A, TRAMO 45A05, CHIQUINQUIRÁ – PUENTE NACIONAL PR 42+530 AL PR 89+340 INCLUYENDO EL TRAMO 45ABYB; TRAMO 45A06, PUENTE NACIONAL – SAN GIL ; TRAMO 45A07, SAN GIL - BUCARAMANGA; TRAMO 45AST08, FLORIDABLANCA - PALENQUE ; TRAMO 45A08, RIO NEGRO – SAN ALBERTO PR 18+000 AL PR 93+654 (SECTOR 2) Y MANTENIMIENTO VIAL DE LA RUTA 62, TRAMO 6207 CRUCE PUERTO ARAUJO – LANDAZURI; TRAMO 6208, LANDAZURI – BARBOSA; TRAMO 6209, BARBOSA – TUNJA, INCLUYENDO EL TRAMO 62STA (SECTOR 3). Presupuesto: $32.120.000.000,00	>1,21	>=30%	<= 70%	NO LO SOLICITA	>= 1	>=2%	>=4%
AEROCIVIL 23001170 H4 DE 2023	REALIZAR EL MEJORAMIENTO DE LAS PLATAFORMAS DE VIRAJE, FRANJAS DE SEGURIDAD, SISTEMA DE DRENAJE; Y MEJORAMIENTO Y CONSTRUCCIÓN DE CALLES DE RODAJE DEL AEROPUERTO ALMIRANTE PADILLA DE RIOHACHA (VF). Presupuesto: $59.421.859.000 Plazo: 30 meses	>1,21	>=30%	<= 70%	NO LO SOLICITA	>= 1	>=2%	>=4%
AEROCIVIL 23001258 H4 DE 2023	MEJORAMIENTO DE PISTA, PLATAFORMA, CALLES DE RODAJE, FRANJAS DE SEGURIDAD, CANALES E INFRAESTRUCTURA COMPLEMENTARIA, INCLUYE SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE AYUDAS VISUALES AEROPUERTO SANTIAGO VILA DE FLANDES (VF). Presupuesto: $51.657.686.057 Plazo: 22 meses	>1,21	>=30%	<= 70%	NO LO SOLICITA	>= 1	>=2%	>=4%

Finalmente, los indicadores tanto financieros como organizacionales previamente definidos son acordes con los resultados obtenidos tanto en otros procesos de contratación de la misma naturaleza como en el sector en general, de acuerdo con los siguientes niveles de cumplimiento:

CRITERIOS RECOMENDADOS Y PORCENTAJE DE CUMPLIMIENTO EN LA MUESTRA.

LIQUIDEZ	CAPITAL DE TRABAJO	ENDEUDAMIENTO	PATRIMONIO	RENTABILIDAD SOBRE ACTIVOS	RENTABILIDAD SOBRE PATRIMONIO	COBERTURA INTERESES
MAYOR O IGUAL A 1,21 VECES	MAYOR O IGUAL A $101.651.632 (miles de $)	MENOR O IGUAL A 70%	MAYOR O IGUAL A	MAYOR O IGUAL A 2%	MAYOR O IGUAL A 4%	MAYOR O IGUAL A 1 VECES
96%	1,77%	86%	0,00%	74%	75%	90%

10. RECURSOS DEL PROYECTO

De acuerdo con lo establecido en el numeral 2.3 del Manual de Contratación, previo al inicio de la Convocatoria Abierta, se deberá contar con la Constancia de Disponibilidad de Recursos. Teniendo en cuenta que la Precalificación no obliga a dar inicio a la Convocatoria Abierta, este requisito no resulta aplicable en esta etapa del proceso.

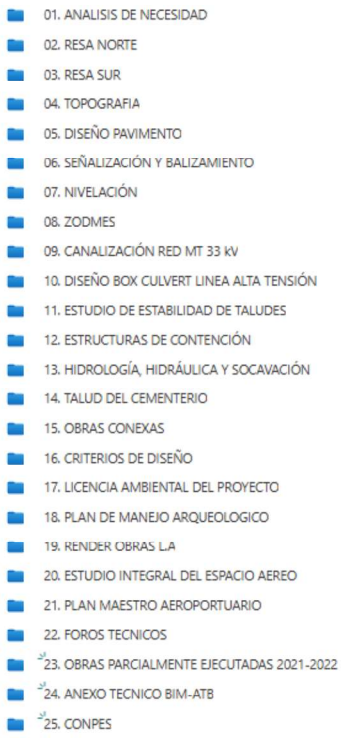
11. PUBLICIDAD

Los Términos de Referencia de la Precalificación serán publicados en el SECOP I y en la página web de la Fiduciaria https://www.scotiabankcolpatria.com/fiduciaria/publica/productos/patrimonio-autonomo-aerocafe

El Cuarto de Datos de referencia se encontrará en el link https://pa-aerocafe.com.co/servicios-ti/data-room/ .

12. ESTUDIOS Y DOCUMENTOS SOPORTE

- CONFIS Oficio 2-2024-053481, de 1 de octubre de 2024
- CONPES 4140, de 18 de octubre de 2024
- Viabilización del proyecto de inversión por parte del DNP el 12 de julio de 2024,
- Documento de aprobación de vigencias futuras y de operaciones presupuestales a la Aerocivil por parte del MHCP fechados del 20 de diciembre de 2024.
- Plan Anual de Adquisiciones y Compras – PAAC aprobado por el Comité Fiduciario en sesión No. 67 del 31 de enero de 2025.
- El listado de Estudios, Diseños y documentos compartidos en el cuarto de datos es el siguiente:



PATRIMONIO AUTÓNOMO
AEROCAFÉ
UNIDAD DE GESTIÓN

13. ANEXOS

- Anexo 1: Hoja de Términos
- Anexo 2: Apéndice técnico

Cordialmente,

William Pérez Giraldo
Firmado digitalmente por WILLIAM PÉREZ GIRALDO
Fecha: 2025.02.19 15:49:01 -05'00'

WILLIAM PÉREZ GIRALDO
Director Técnico
UNIDAD DE GESTIÓN - PATRIMONIO AUTÓNOMO AEROCAFÉ

Firmado digitalmente por FERNANDO GONZALEZ RODRIGUEZ
Fecha: 2025.02.19 15:29:16 -05'00'

FERNANDO GONZÁLEZ RODRÍGUEZ
Director Administrativo y Financiero
UNIDAD DE GESTIÓN - PATRIMONIO AUTÓNOMO AEROCAFÉ

CAMILA LILIANA PEREZ TORRES
Firmado digitalmente por CAMILA LILIANA PEREZ TORRES
Fecha: 2025.02.19 15:14:07 -05'00'

CAMILA PÉREZ TORRES
Directora Jurídica (E)
UNIDAD DE GESTIÓN - PATRIMONIO AUTÓNOMO AEROCAFÉ

CARLOS ANDRÉS SÁNCHEZ GARCÍA
Socio
RODRÍGUEZ – AZUERO ASOCIADOS S.A

Elaboró: Carlos Andrés Sánchez - Rodríguez Azuero Asociados S.A. Contrato 06 de 2024.

Revisó: Wilson Betancur Giraldo- Ingeniero de Apoyo I UGPAA
Leonel Vidal Londoño - Ingeniero de Apoyo II UGPAA
Cristian Andrés Franco Ramírez - Gestor BIM UGPAA
Viviana Marcela Villada Arango - Gestora Financiera y Contable- UGPAA.
Diego Alejandro Jaramillo Muñoz- Abogado Senior Dirección Jurídica UGPAA,
Yenny Paola Betancourt Rojas- Abogada Senior Dirección Jurídica UGPAA