FAC-S-2026-145730-CI
Al contestar, cite este número
Página 1 de 3, de la Comunicación Radicado
No FAC-S-2026-145730-CI del 24 de julio de 2026 / MDN-COGFM-FAC-COFAC-JEMFA-CACOM-2-SECOM-GRUCO-21-ESCOT-EDESA

Señor Coronel
RAFAEL EDUARDO RUBIO REYES
Segundo Comandante Y Jefe Estado Mayor CACOM-2
Villavicencio, Meta

Asunto: Estudio de Mercado para Definir Canon de Arrendamiento del Almacén de Uso Militar y Papelería

Respetuosamente me permito informar, al señor Coronel Segundo Comandante, Jefe Estado Mayor y Ordenador del Gasto CACOM-2, los hallazgos del estudio de mercado con el fin de definir el canon de arrendamiento para el almacén de uso militar y papaelería ubicado en el Comando Aéreo de Combate N°2.

Para lo anterior, se consultó el valor del canon de arrendamiento en 03 establecimientos en la vereda apiay obteniendo los siguientes resultados:

Ítem	Área	Valor de Arrendamiento	Nombre Local
1	182 m²	1.000.000	Don Tamal
2	84.06m²	1.200.000	Papelería Doña Luz
3	63.94m²	1.500.000	Liquor City



Los valores reflejados anteriormente no incluyen el costo correspondiente a los servicios públicos. Asimismo, es importante señalar que los inmuebles utilizados como referencia se encuentran ubicados en sectores comerciales con alta afluencia de personas, caracterizados por una mayor demanda y un flujo constante de potenciales clientes, condiciones que difieren de las del inmueble objeto del presente estudio.

En ese sentido, el almacén de uso militar y papelería se encuentra ubicado al interior de las instalaciones de la Base Aérea, razón por la cual el acceso al establecimiento está restringido al personal autorizado, limitando significativamente la oferta unicamente al personal que reside en la unidad y al personal transeunte. Esta condición particular incide directamente en la dinámica comercial y en la capacidad de generación de ingresos del establecimiento, aspecto que debe ser considerado al momento de determinar un canon de arrendamiento razonable.

De igual forma, el valor propuesto corresponde a la actualización del canon vigente mediante la aplicación de la variación anual del Índice de Precios al Consumidor (IPC), mecanismo que permite mantener el equilibrio económico del contrato y preservar el valor real del arrendamiento frente a los efectos de la inflación. En consecuencia, el reajuste efectuado no constituye un incremento arbitrario del canon, sino la actualización del valor existente conforme al comportamiento de los precios de la economía.

Por lo anterior, y teniendo en cuenta tanto las condiciones particulares de operación del inmueble como el resultado de la actualización anual del canon mediante el IPC, se considera pertinente establecer como canon mensual de arrendamiento para el almacén de uso militar y papelería la suma de UN MILLÓN DOSCIENTOS VEINTE MIL CIENTO CUARENTA Y TRES PESOS M/CTE ($1.220.143), valor que se estima razonable, proporcional y acorde con las condiciones reales de explotación económica del inmueble, garantizando el equilibrio entre la realidad del mercado, las características del bien y los intereses de la Unidad.

Capitán CAMILO ANDRES ALFONSO CASTRO
Comandante Escuadrilla Despacho Aeronaves

Elaboró: CT. ALFONSO / EDESA Revisó: CT. ALFONSO / EDESA Aprobó:CT. ALFONSO / EDESA