

	FUERZA AEROSPACIAL COLOMBIANA	Código:	DE-DEAJU-FR-052
	FORMATO ANEXO - ESTUDIO DEL SECTOR	Versión N°:	01
		Vigencia:	13-03-2026

ESTUDIO DEL SECTOR

Ciudad y fecha:	Madrid (Cundinamarca), 31 de agosto de 2026
Objeto del Contrato:	ENTREGAR A TÍTULO DE ARRENDAMIENTO EL INMUEBLE DENOMINADO BAR DE OFICIALES, UBICADO EN EL COMANDO AÉREO DE MANTENIMIENTO, EL CUAL PRESTARÁ EL SERVICIO DE VENTA DE PRODUCTOS ALIMENTICIOS.

1. ASPECTOS GENERALES DEL SECTOR

1.1 ECONÓMICO:

El sector de alimentos y servicios de alimentación en Colombia mantiene una participación relevante dentro de la actividad económica nacional, impulsado por la demanda permanente de productos preparados, alimentos y bebidas en establecimientos comerciales e institucionales. Este comportamiento se encuentra asociado, entre otros factores, al crecimiento de los servicios, a los cambios en los hábitos de consumo y a la necesidad de contar con espacios que permitan atender de manera oportuna las necesidades de alimentación de trabajadores, funcionarios y usuarios.

En este contexto, los establecimientos destinados a la comercialización de productos alimenticios requieren condiciones adecuadas de infraestructura, ubicación, salubridad, abastecimiento y operación, factores que inciden directamente en la capacidad del establecimiento para prestar un servicio continuo y satisfacer las necesidades de los consumidores.

Para el caso objeto de análisis, el inmueble denominado Bar de Oficiales, ubicado al interior del Comando Aéreo de Mantenimiento (CAMAN), presenta características particulares, toda vez que su destinación corresponde a la prestación del servicio de venta de productos alimenticios dentro de una instalación institucional. Por lo anterior, la dinámica comercial del inmueble se encuentra directamente relacionada con la población que desarrolla sus actividades dentro de la Unidad y con las condiciones particulares de acceso y operación propias de una instalación militar.

La ubicación del establecimiento dentro de las instalaciones del CAMAN constituye un elemento diferenciador frente a los establecimientos comerciales ubicados en zonas abiertas al público, debido a que permite disponer de un espacio destinado específicamente a atender las necesidades de alimentación de los usuarios autorizados dentro de la Unidad, evitando desplazamientos externos y facilitando el acceso a productos alimenticios en condiciones adecuadas de oportunidad y disponibilidad.

Asimismo, la operación de este tipo de establecimientos demanda el cumplimiento de las disposiciones sanitarias y de inocuidad aplicables a la manipulación, almacenamiento, preparación y comercialización de alimentos, así como de las condiciones de higiene y seguridad requeridas para garantizar la adecuada prestación del servicio. En consecuencia, el

	FUERZA AEROESPACIAL COLOMBIANA	Código:	DE-DEAJU-FR-052
	FORMATO ANEXO - ESTUDIO DEL SECTOR	Versión N°:	01
		Vigencia:	13-03-2026

eventual arrendatario deberá desarrollar su actividad atendiendo la normatividad vigente y las condiciones técnicas, sanitarias y administrativas establecidas por la Entidad.

Desde la perspectiva del mercado de arrendamiento de inmuebles destinados a actividades comerciales, el valor del canon se encuentra determinado por diferentes variables, entre ellas la ubicación, área disponible, características y condiciones físicas del inmueble, infraestructura existente, servicios públicos disponibles, destinación económica, condiciones de acceso, demanda potencial y las particularidades propias del entorno en el que se desarrolla la actividad comercial.

En el presente caso, el inmueble objeto del contrato cuenta con una ubicación al interior del CAMAN y se encuentra destinado específicamente a la actividad de venta de productos alimenticios, por lo cual su valor de arrendamiento debe analizarse considerando tanto las características físicas y de infraestructura del inmueble como las condiciones particulares de explotación comercial que presenta.

De igual manera, resulta relevante considerar que los servicios públicos de energía eléctrica y acueducto requeridos para el funcionamiento del inmueble son suministrados por el Comando Aéreo de Mantenimiento, al encontrarse integrados a la infraestructura general de la Unidad y no contar con sistemas de medición independiente que permitan individualizar su consumo. En consecuencia, estos servicios se encuentran contemplados integralmente dentro del canon mensual de arrendamiento, circunstancia que constituye un elemento adicional para la determinación y comparación económica del valor del contrato.

Por otra parte, la actividad de comercialización de alimentos presenta una demanda asociada a la necesidad recurrente de consumo, razón por la cual la disponibilidad de un establecimiento dentro de las instalaciones de la Unidad representa una alternativa funcional para los usuarios autorizados. Esta condición permite que el inmueble tenga una destinación económica específica y acorde con las necesidades institucionales identificadas.

En este sentido, para determinar las condiciones económicas del arrendamiento, la Entidad deberá considerar las características particulares del inmueble, su ubicación, área, infraestructura, destinación, servicios incluidos y las condiciones propias del mercado, procurando que el canon establecido resulte razonable y proporcional frente a las condiciones de explotación y a las ventajas asociadas al inmueble.

Finalmente, debe señalarse que el presente análisis sectorial se desarrolla atendiendo las particularidades del objeto contractual, consistente en “ENTREGAR A TÍTULO DE ARRENDAMIENTO EL INMUEBLE DENOMINADO BAR DE OFICIALES, UBICADO EN EL COMANDO AÉREO DE MANTENIMIENTO, EL CUAL PRESTARÁ EL SERVICIO DE VENTA DE PRODUCTOS ALIMENTICIOS”, por lo que las condiciones de mercado analizadas corresponden a inmuebles destinados a actividades comerciales y de servicios de alimentación, y no a arrendamientos de vivienda urbana.

El presente análisis económico se desarrolla considerando las características particulares del objeto contractual, consistente en “ENTREGAR A TÍTULO DE ARRENDAMIENTO EL INMUEBLE DENOMINADO BAR DE OFICIALES, UBICADO EN EL COMANDO AÉREO DE

	FUERZA AEROSPACIAL COLOMBIANA	Código:	DE-DEAJU-FR-052
	FORMATO ANEXO - ESTUDIO DEL SECTOR	Versión N°:	01
		Vigencia:	13-03-2026

MANTENIMIENTO, EL CUAL PRESTARÁ EL SERVICIO DE VENTA DE PRODUCTOS ALIMENTICIOS”.

Para efectos del análisis, se consideran dos componentes relacionados entre sí: por una parte, el sector inmobiliario, específicamente el mercado de arrendamiento de inmuebles destinados a actividades comerciales; y, por otra, el sector de servicios de alimentación y comercialización de productos alimenticios, correspondiente a la actividad económica que se desarrollará en el inmueble.

1. Productos y servicios incluidos dentro del sector

El sector inmobiliario comprende, entre otras actividades, la compra, venta, administración y arrendamiento de bienes inmuebles destinados a usos residenciales, comerciales, institucionales, industriales y de servicios.

Para el presente proceso, el segmento de interés corresponde al mercado de arrendamiento de inmuebles destinados a actividades comerciales, particularmente espacios que puedan ser utilizados para establecimientos de alimentos, cafeterías, restaurantes, bares, puntos de venta y actividades similares.

De manera complementaria, la actividad que se pretende desarrollar en el inmueble corresponde a la venta de productos alimenticios, por lo cual se encuentra relacionada con la comercialización de alimentos preparados y/o productos para consumo, bebidas y demás bienes autorizados de acuerdo con las condiciones establecidas por la Entidad.

2. Agentes que conforman el sector

En el mercado inmobiliario participan principalmente propietarios de inmuebles, arrendadores, personas naturales y jurídicas dedicadas a la administración y comercialización de bienes inmuebles, agencias inmobiliarias, corredores y potenciales arrendatarios.

En el segmento de alimentación participan establecimientos de comercio, restaurantes, cafeterías, bares, operadores de servicios de alimentación, comercializadores de alimentos, proveedores de materias primas, distribuidores y consumidores.

Para el caso particular del presente proceso, el mercado potencial de arrendatarios se encuentra condicionado por las características del inmueble y por su ubicación al interior del Comando Aéreo de Mantenimiento (CAMAN), debido a que el acceso y la explotación comercial se encuentran sujetos a las condiciones de seguridad, ingreso y funcionamiento propias de una instalación militar.

3. Gremios y asociaciones que participan en el sector

Dentro del sector inmobiliario y de la construcción participan organizaciones gremiales y asociaciones que generan información sobre el comportamiento del mercado, entre ellas la Cámara Colombiana de la Construcción (Camacol) y las organizaciones vinculadas al sector inmobiliario y de propiedad raíz.

	FUERZA AEROSPACIAL COLOMBIANA	Código:	DE-DEAJU-FR-052
	FORMATO ANEXO - ESTUDIO DEL SECTOR	Versión N°:	01
		Vigencia:	13-03-2026

De igual manera, en el sector de comercio y servicios de alimentación participan gremios y asociaciones empresariales que permiten identificar tendencias relacionadas con el consumo, costos de operación, comercialización y comportamiento de las actividades económicas.

La información producida por estas organizaciones constituye una fuente de referencia para conocer la evolución general de los sectores, aunque para establecer el canon del inmueble objeto del presente proceso se requiere priorizar información directamente relacionada con arrendamientos comerciales comparables.

4. Comportamiento económico del sector inmobiliario

El mercado inmobiliario presenta un comportamiento diferenciado de acuerdo con el tipo de inmueble, ubicación, destinación, características físicas y condiciones de explotación. En el segmento comercial, los cánones de arrendamiento se encuentran determinados principalmente por la relación entre la oferta disponible y la demanda de espacios aptos para desarrollar actividades económicas.

A diferencia del mercado de vivienda, el arrendamiento de inmuebles comerciales no cuenta con un porcentaje único de incremento aplicable a todos los contratos. El valor del canon es resultado de la negociación entre las partes y de las condiciones particulares del inmueble y del mercado. El Código de Comercio contempla reglas específicas para los locales comerciales y reconoce, entre otros aspectos, el derecho de renovación del empresario que haya ocupado el inmueble durante determinados períodos, bajo las condiciones establecidas legalmente.

En consecuencia, para determinar el valor económico del arrendamiento resulta necesario analizar referencias de mercado correspondientes a inmuebles con características semejantes.

5. Perspectivas de crecimiento, inversión y comportamiento de las ventas

Las perspectivas del sector inmobiliario comercial se encuentran asociadas al comportamiento de la actividad económica, el consumo de los hogares y empresas, la generación de empleo, las tasas de interés, la inflación y la inversión en infraestructura.

Por su parte, la actividad de comercialización de alimentos presenta una demanda recurrente, debido a que corresponde a bienes de consumo frecuente. En espacios institucionales, esta demanda puede estar determinada principalmente por la población que desarrolla sus actividades dentro de la Unidad y por las condiciones de acceso al establecimiento.

Para el inmueble objeto del contrato, la demanda potencial presenta una característica particular, dado que el Bar de Oficiales se encuentra localizado dentro del CAMAN y su mercado no corresponde al público general de un establecimiento comercial ubicado en una zona abierta, sino principalmente a los usuarios autorizados de la Unidad.

6. Variables económicas que pueden afectar el sector

Entre las principales variables económicas que pueden incidir en el comportamiento del sector se encuentran:

	FUERZA AEROSPACIAL COLOMBIANA	Código:	DE-DEAJU-FR-052
	FORMATO ANEXO - ESTUDIO DEL SECTOR	Versión N°:	01
		Vigencia:	13-03-2026

Inflación: afecta tanto el valor de los bienes y servicios como los costos de operación de los establecimientos comerciales. El DANE reportó para junio de 2026 una variación anual del IPC de 6,14 %, indicador que constituye una referencia relevante para evaluar la evolución general de los precios de la economía.

Salario mínimo legal mensual vigente: incide directamente en los costos laborales de los establecimientos dedicados a la comercialización y preparación de alimentos, especialmente cuando requieren personal para atención, manipulación, preparación, limpieza y administración.

Tasas de interés: pueden afectar las decisiones de inversión, financiación y expansión de los agentes económicos, así como el costo de oportunidad asociado a la adquisición, adecuación o administración de inmuebles.

Tasa de cambio: puede incidir indirectamente en los costos de operación de los establecimientos de alimentos cuando estos utilizan equipos, insumos, materias primas o productos con componentes importados.

Costos de servicios públicos: energía eléctrica, agua y otros servicios necesarios para la operación pueden representar un componente importante de los costos de funcionamiento de establecimientos de alimentos.

En el presente caso, debe considerarse como particularidad económica que los servicios de energía eléctrica y acueducto se encuentran incluidos integralmente dentro del canon mensual, debido a que hacen parte de la infraestructura general del CAMAN y no existen sistemas de medición independiente que permitan individualizar el consumo.

7. Materias primas e insumos necesarios para la actividad

La comercialización y preparación de productos alimenticios puede requerir materias primas e insumos como alimentos frescos, productos procesados, bebidas, productos de panadería, carnes, frutas, verduras, granos, aceites, elementos de aseo, empaques y demás bienes necesarios para la prestación del servicio.

La variación de los precios de estos productos puede estar influenciada por factores climáticos, costos de transporte, producción nacional, disponibilidad de materias primas, inflación, tasa de cambio y comportamiento de los mercados mayoristas.

No obstante, estas variables inciden principalmente sobre los costos de operación del futuro arrendatario y no determinan por sí mismas el canon de arrendamiento. Para establecer este último, tienen mayor relevancia las condiciones físicas, ubicación, área, infraestructura, servicios incluidos y condiciones de explotación del inmueble.

8. Análisis del mercado de cánones de arrendamiento

De conformidad con las particularidades del presente objeto contractual, la variable económica principal corresponde al canon de arrendamiento del inmueble comercial.

	FUERZA AEROESPACIAL COLOMBIANA	Código:	DE-DEAJU-FR-052
	FORMATO ANEXO - ESTUDIO DEL SECTOR	Versión N°:	01
		Vigencia:	13-03-2026

Para su determinación, se considera necesario recopilar información de mercado relacionada con inmuebles destinados a actividades comerciales y de servicios de alimentación, teniendo en cuenta como variables comparables, entre otras:

Ubicación.

Área del inmueble.

Destinación comercial.

Características y estado de la infraestructura.

Disponibilidad de servicios públicos.

Servicios incluidos dentro del canon.

Condiciones de acceso.

Características del entorno.

Potencial de aprovechamiento económico.

Condiciones de seguridad y operación.

Valor mensual del canon.

Valor del canon por metro cuadrado, cuando la información disponible permita establecerlo.

En este sentido, la información obtenida de propietarios, inmobiliarias, administradores de inmuebles, publicaciones comerciales, contratos históricos, estudios de mercado y demás fuentes verificables puede constituir un referente para establecer el comportamiento de los cánones de arrendamiento en el sector.

1.2 REGULATORIO:

El marco regulatorio aplicable, normas técnicas, especificaciones, regulaciones del sector, gravámenes, entre otros, que se relacionan a continuación son algunos de los temas aplicables al proceso de selección que se pretende adelantar y la posterior ejecución del Contrato, aclarando que las leyes y normativa son de obligatorio cumplimiento, indistintamente que se encuentren relacionadas o no en este documento; y el desconocimiento de las mismas no exime a las partes de su responsabilidad:

1. Decreto 410 de 1971 – Código de Comercio
2. Constitución Política de Colombia
3. Ley 80 de 1993 – Estatuto General de Contratación de la Administración Pública
4. Ley 1150 de 2007 – Medidas para la eficiencia y transparencia en la contratación estatal
5. Decreto 4170 de 2011 – Creación de Colombia Compra Eficiente
6. Ley 1437 de 2011 – Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo
7. Ley 1474 de 2011 – Estatuto Anticorrupción
8. Decreto Ley 019 de 2012 – Eliminación de trámites innecesarios en la Administración Pública
9. Ley 1564 de 2012 – Código General del Proceso
10. Decreto 1082 de 2015 – Decreto Único Reglamentario del Sector de Planeación Nacional

	FUERZA AEROSPACIAL COLOMBIANA	Código:	DE-DEAJU-FR-052
	FORMATO ANEXO - ESTUDIO DEL SECTOR	Versión N°:	01
		Vigencia:	13-03-2026

11. Directiva 34/2018 – Lineamientos sobre catalogación OTAN en el Ministerio de Defensa Nacional
12. Ley 2046 de 2020 – Compras públicas a pequeños productores agropecuarios locales
13. Ley 2069 de 2020 – Ley de Emprendimiento
14. Decreto 1860 de 2021 – Reglamentación del sistema de compras públicas en la Ley de Emprendimiento
15. Resolución No. 4130 del 2022 por la cual el Ministerio de Defensa Nacional expide el Manual de contratación y de convenios
16. Decreto 1621 de 2024 – Liquidación del Presupuesto General de la Nación 2025
17. Decreto 0142 de 2023 – Modificación del Decreto 1082 de 2015 para promover el acceso de Mipymes y cooperativas al sistema de compras públicas
18. Ley 1480 de 2011 - Estatuto General del Consumidor
19. Guía para la elaboración de Estudios del Sector, expedida por Colombia Compra Eficiente
20. Guía para la codificación de bienes y servicios, expedida por Colombia Compra Eficiente
21. Manual para determinar y verificar requisitos habilitantes en procesos de contratación, expedido por Colombia Compra Eficiente
22. Los demás que adicionen, aclaren, modifiquen, deroguen y/o sustituyan los anteriores.

1.3 TÉCNICO:

El objeto contractual consiste en entregar a título de arrendamiento el inmueble denominado **Bar de Oficiales**, ubicado en las instalaciones del Comando Aéreo de Mantenimiento (CAMAN), para la prestación del servicio de venta de productos alimenticios, con el fin de complementar los servicios de bienestar dirigidos al personal militar, personal civil y visitantes autorizados de la Unidad.

Desde el punto de vista técnico, el mercado asociado a este tipo de actividad se encuentra ampliamente desarrollado, existiendo múltiples personas naturales y jurídicas con experiencia en la administración de cafeterías, tiendas institucionales, puntos de venta de alimentos y establecimientos destinados a la comercialización de productos alimenticios y bebidas para consumo inmediato.

En la actualidad, el sector de expendio y comercialización de alimentos ha incorporado mejoras relacionadas con la conservación, almacenamiento y distribución de productos, así como con la implementación de controles de calidad e inocuidad alimentaria, orientados al cumplimiento de la normatividad sanitaria vigente. De igual forma, se evidencia una tendencia hacia la diversificación de la oferta de productos, permitiendo atender diferentes preferencias y necesidades de los consumidores dentro de espacios institucionales y empresariales.

Para el desarrollo de la actividad objeto del arrendamiento, el futuro arrendatario deberá garantizar el cumplimiento de las condiciones técnicas, sanitarias y operativas requeridas para la adecuada prestación del servicio, incluyendo aspectos relacionados con almacenamiento, manipulación,

	FUERZA AEROESPACIAL COLOMBIANA	Código:	DE-DEAJU-FR-052
	FORMATO ANEXO - ESTUDIO DEL SECTOR	Versión N°:	01
		Vigencia:	13-03-2026

conservación y comercialización de los productos ofrecidos, de conformidad con las disposiciones expedidas por las autoridades competentes.

Las condiciones tecnológicas requeridas para la operación corresponden a las normalmente empleadas en establecimientos de esta naturaleza, tales como equipos de refrigeración y conservación de alimentos y bebidas, elementos para almacenamiento, sistemas de recaudo y control de ventas, así como los demás equipos y herramientas que resulten necesarios para la adecuada atención de los usuarios.

Respecto a las condiciones de calidad, los productos ofrecidos deberán cumplir con las especificaciones técnicas y sanitarias exigidas por la normativa vigente, garantizando condiciones adecuadas de conservación, fechas de vencimiento vigentes, empaque idóneo cuando aplique y trazabilidad de los proveedores utilizados.

En cuanto a las condiciones de entrega y disponibilidad, se requiere que el servicio se preste de manera continua durante los horarios definidos por la Entidad, garantizando un abastecimiento suficiente que permita satisfacer la demanda de los usuarios autorizados del Bar de Oficiales.

En consecuencia, se concluye que el mercado cuenta con una oferta amplia de operadores con la capacidad técnica, logística y administrativa para explotar comercialmente el inmueble objeto de arrendamiento, desarrollando actividades de venta de productos alimenticios bajo estándares de calidad, oportunidad y cumplimiento normativo, lo que permite satisfacer la necesidad identificada por el Comando Aéreo de Mantenimiento (CAMAN).

Fuentes de información consultadas

- Publicaciones y estadísticas del sector de alojamiento y servicios de comida emitidas por el DANE.
- Información y estudios del sector gastronómico y de expendio de alimentos publicados por ACODRÉS.
- Normatividad sanitaria vigente expedida por el Ministerio de Salud y Protección Social.
- Publicaciones académicas relacionadas con inocuidad alimentaria, gestión de servicios de alimentación y atención al consumidor.
- Información de mercado obtenida de establecimientos comerciales con actividades económicas similares.

2. ANÁLISIS DE LA OFERTA

La oferta disponible para el arrendamiento de inmuebles comerciales presenta diferencias significativas dependiendo de la ubicación, área, características constructivas, infraestructura, destinación, nivel de demanda y condiciones de acceso.

	FUERZA AEROESPACIAL COLOMBIANA	Código:	DE-DEAJU-FR-052
	FORMATO ANEXO - ESTUDIO DEL SECTOR	Versión N°:	01
		Vigencia:	13-03-2026

En el presente caso, la oferta potencial se encuentra condicionada por las características especiales del inmueble y por su ubicación dentro del CAMAN. El Bar de Oficiales no constituye un inmueble comercial de libre acceso al público, sino un espacio ubicado dentro de una instalación militar, cuyo aprovechamiento económico se encuentra sujeto a las condiciones de seguridad, ingreso, operación y funcionamiento establecidas por la Unidad.

Esta circunstancia debe ser considerada al analizar las referencias de mercado, toda vez que los inmuebles comerciales ubicados en zonas abiertas al público pueden presentar condiciones de explotación diferentes y, por tanto, no necesariamente constituyen referentes directamente comparables.

Adicionalmente, el canon objeto de análisis contempla integralmente el suministro de los servicios públicos de energía eléctrica y acueducto, debido a que estos hacen parte de la infraestructura general del CAMAN y no cuentan con sistemas de medición independiente que permitan individualizar su consumo. Por lo tanto, al comparar las referencias obtenidas, deberá verificarse si los cánones de los inmuebles utilizados como referencia incluyen o no dichos servicios, con el fin de evitar distorsiones en la comparación económica.

De acuerdo con las características del objeto contractual, existe oferta en el mercado de arrendamiento de inmuebles comerciales y es posible obtener información de referencia mediante cotizaciones, publicaciones, antecedentes contractuales y demás fuentes disponibles.

Sin embargo, debido a las condiciones particulares del inmueble denominado Bar de Oficiales, la Entidad deberá realizar la comparación de manera integral, considerando no solamente el valor del canon, sino también el área, ubicación, infraestructura, destinación, condiciones de acceso y servicios incluidos.

Por lo anterior, para determinar el valor estimado del canon de arrendamiento se considera técnicamente procedente utilizar como mínimo dos metodologías de validación, correspondientes al análisis de cotizaciones y/o referencias actuales del mercado y al análisis de precios históricos y antecedentes contractuales disponibles.

La información obtenida mediante estas metodologías permitirá establecer un valor de canon acorde con las condiciones del mercado y verificar la suficiencia del presupuesto o valor estimado para adelantar el proceso de contratación, de conformidad con las características particulares del inmueble objeto del arrendamiento.

2.1 ¿QUIÉN OFRECE EL BIEN O SERVICIO?

El mercado de arrendamiento de inmuebles comerciales está conformado principalmente por personas naturales o jurídicas propietarias de bienes inmuebles, empresas inmobiliarias, administradores de propiedad raíz, corredores inmobiliarios y demás agentes que intervienen en la oferta y comercialización de espacios destinados a actividades comerciales.

	FUERZA AEROESPACIAL COLOMBIANA	Código:	DE-DEAJU-FR-052
	FORMATO ANEXO - ESTUDIO DEL SECTOR	Versión N°:	01
		Vigencia:	13-03-2026

Para el caso objeto de análisis, los potenciales oferentes corresponden a propietarios o administradores de inmuebles comerciales que puedan establecer condiciones de arrendamiento para espacios destinados a actividades relacionadas con la comercialización y venta de productos alimenticios.

No obstante, debe considerarse que el inmueble objeto del presente proceso presenta características particulares, debido a que se encuentra ubicado al interior del Comando Aéreo de Mantenimiento (CAMAN), circunstancia que limita la posibilidad de realizar una comparación directa con cualquier inmueble comercial disponible en el mercado.

En consecuencia, la identificación de la oferta deberá considerar inmuebles que presenten, en la medida de lo posible, condiciones comparables en aspectos tales como ubicación, área, destinación comercial, infraestructura, servicios incluidos y condiciones de acceso.

2.2 COTIZACIONES, PRECIOS HISTÓRICOS, OTROS:

Para efectos de contar con información del mercado respecto del valor requerido, la Fuerza Aeroespacial Colombiana realizó una consulta de las condiciones de oferta existentes en el mercado inmobiliario, tomando como referencia información pública disponible en portales especializados en la comercialización y arrendamiento de bienes inmuebles, entre ellos: Metrocuadrado y FincaRaíz.

La consulta tuvo como finalidad identificar inmuebles comerciales con características similares al bien objeto del presente proceso y establecer valores de referencia respecto de los cánones de arrendamiento ofertados en el mercado.

Para el análisis y comparación de la información recopilada se tuvieron en cuenta variables como ubicación, área, destinación, características físicas, infraestructura, condiciones de acceso y servicios incluidos, con el propósito de establecer referencias económicas comparables con el inmueble denominado Bar de Oficiales, ubicado en el Comando Aéreo de Mantenimiento (CAMAN).

La información obtenida de estas fuentes fue utilizada como referencia de mercado para la determinación y validación del canon de arrendamiento, complementando los antecedentes históricos disponibles y permitiendo contar con elementos objetivos para verificar la razonabilidad del valor estimado.

IMAGEN #1

	FUERZA AEROSPACIAL COLOMBIANA	Código:	DE-DEAJU-FR-052
	FORMATO ANEXO - ESTUDIO DEL SECTOR	Versión N°:	01
		Vigencia:	13-03-2026

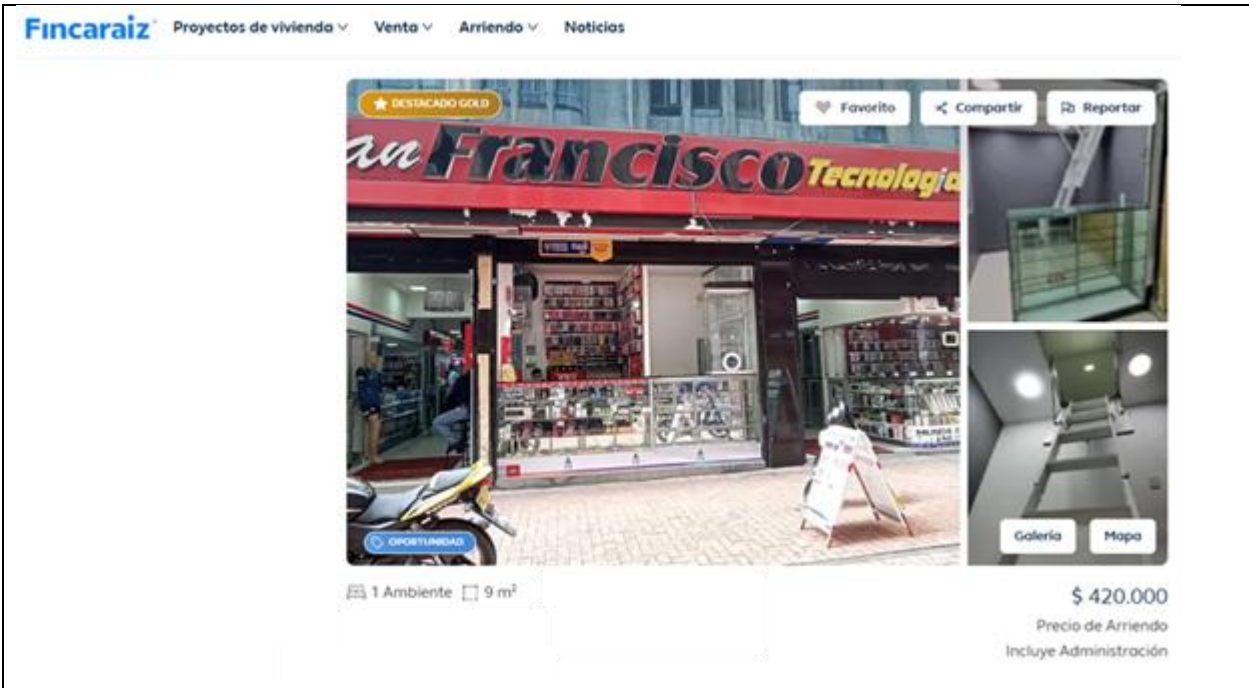


IMAGEN #2

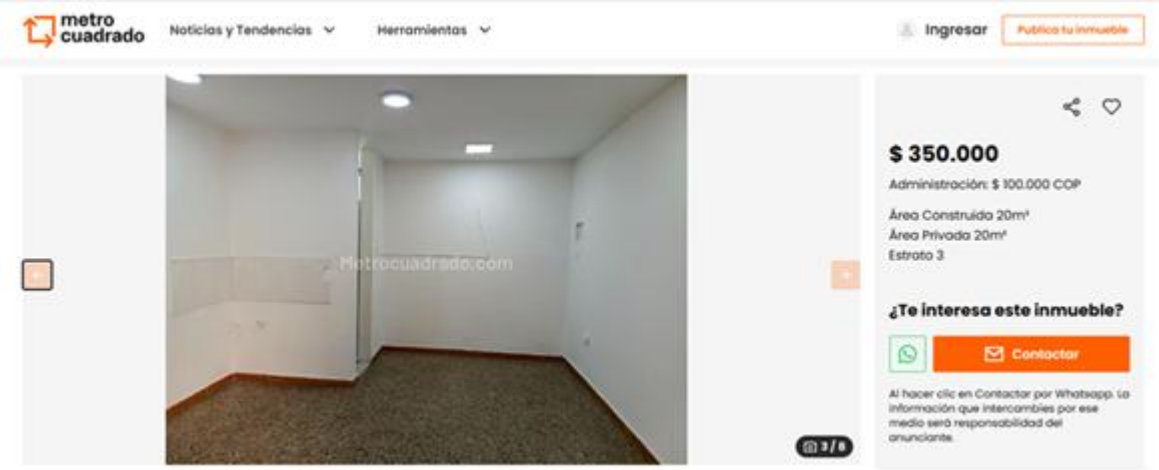
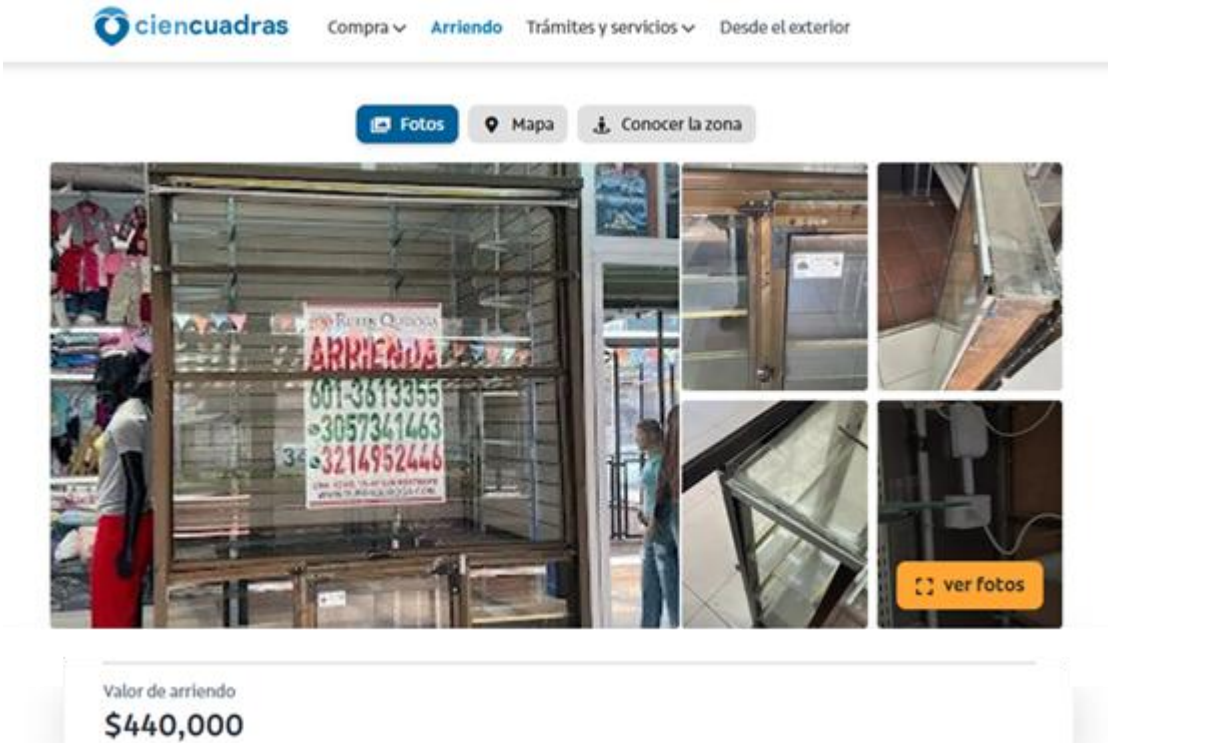


IMAGEN #3

	FUERZA AEROSPACIAL COLOMBIANA	Código:	DE-DEAJU-FR-052
	FORMATO ANEXO - ESTUDIO DEL SECTOR	Versión N°:	01
		Vigencia:	13-03-2026



Valor de arrendo
\$440,000

De las consultas realizadas como se evidencia en las imágenes anteriores, se obtuvo el siguiente resultado:

PRODUCTO	VALOR UNITARIO (CANON MENSUAL)			VALOR PROMEDIO	VALOR PROMEDIO (APROXIMADO)
	Fuente 1	Fuente 2	Fuente 3		
ENTREGAR A TÍTULO DE ARRENDAMIENTO EL INMUEBLE DENOMINADO BAR DE OFICIALES, UBICADO EN EL COMANDO AÉREO DE MANTENIMIENTO, EL CUAL PRESTARÁ EL SERVICIO DE VENTA DE PRODUCTOS ALIMENTICIOS.	\$ 420.000,00	\$ 350.000,00	\$ 440.000,00	\$ 403.333,33	\$400.000,00
Valor Total Estimado (canon mensual X 12 Meses)				\$	4.800.000,00

Fuente 1: metro cuadrado (imagen #1)

Fuente 2: fincaraiz (imagen #2)

Fuente 3: cienCuadras(imagen #3)

Análisis y conclusiones:

De las consultas realizadas en fuentes de información del mercado inmobiliario y de los antecedentes disponibles de la Entidad, se identificaron tres (3) referencias económicas relacionadas con el arrendamiento de espacios destinados a actividades comerciales,

	FUERZA AEROSPACIAL COLOMBIANA	Código:	DE-DEAJU-FR-052
	FORMATO ANEXO - ESTUDIO DEL SECTOR	Versión N°:	01
		Vigencia:	13-03-2026

susceptibles de ser consideradas como referencia para la determinación del canon del inmueble objeto del presente proceso.

Los valores de canon mensual identificados corresponden a CUATROCIENTOS VEINTE MIL PESOS M/CTE (\$420.000), TRESCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS M/CTE (\$350.000) y CUATROCIENTOS CUARENTA MIL PESOS M/CTE (\$440.000), respectivamente. A partir de estos valores se obtuvo un promedio aritmético simple de CUATROCIENTOS TRES MIL TRESCIENTOS TREINTA Y TRES PESOS M/CTE (\$403.333,33), valor que se encuentra dentro del rango de las referencias analizadas, comprendido entre \$350.000 y \$440.000 mensuales.

Las referencias consultadas fueron analizadas como información de mercado, considerando las condiciones particulares del espacio objeto del proceso, tales como ubicación, destinación comercial, características generales del inmueble, condiciones de acceso y la finalidad institucional asociada a la prestación del servicio de venta de productos alimenticios al personal del Comando Aéreo de Mantenimiento (CAMAN).

Adicionalmente, para la determinación del valor del canon se tuvieron en cuenta las condiciones específicas del inmueble denominado Bar de Oficiales, ubicado al interior de una instalación militar, cuya destinación corresponde a la prestación de un servicio complementario de bienestar para el personal de la Unidad, así como el beneficio institucional asociado al adecuado aprovechamiento del espacio, su conservación y mantenimiento.

Con fundamento en las referencias económicas obtenidas, se establece que el promedio del mercado corresponde a \$403.333,33 mensuales. No obstante, considerando criterios de racionalización económica, facilidad administrativa en la ejecución contractual y aproximación de valores para efectos presupuestales y contables, se determina como canon mensual estimado la suma de:

CUATROCIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$400.000).

La aproximación realizada corresponde a una diferencia de TRES MIL TRESCIENTOS TREINTA Y TRES PESOS M/CTE (\$3.333,33) respecto del promedio obtenido, equivalente a una variación inferior al 1%, por lo cual no afecta la razonabilidad económica del canon establecido, se mantiene dentro del rango de valores de referencia analizados y no representa una afectación al patrimonio de la Entidad.

El valor anteriormente establecido no incluye Impuesto sobre las Ventas – IVA, teniendo en cuenta la información tributaria registrada en el Registro Único Tributario (RUT) del arrendatario, en el cual se evidencia que no ostenta la calidad de responsable del impuesto, razón por la cual no se adiciona dicho concepto al canon de arrendamiento pactado.

Considerando un plazo de ejecución de doce (12) meses, el valor total estimado del contrato corresponde a:

CUATRO MILLONES OCHOCIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$4.800.000).

	FUERZA AEROESPACIAL COLOMBIANA	Código:	DE-DEAJU-FR-052
	FORMATO ANEXO - ESTUDIO DEL SECTOR	Versión N°:	01
		Vigencia:	13-03-2026

Por lo anterior, el valor estimado del contrato se encuentra soportado en información objetiva de mercado y en las condiciones particulares del inmueble objeto de arrendamiento, permitiendo establecer un canon razonable, proporcional y acorde con la naturaleza del espacio requerido por el Comando Aéreo de Mantenimiento (CAMAN).

Valor Total Estimado (canon mensual): \$400.000.

Valor Total Estimado del Contrato (12 meses): \$4.800.000.

Nota 1: Para la determinación del canon de arrendamiento se verificaron las condiciones del mercado inmobiliario aplicables al inmueble requerido, conforme a lo establecido en el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015.

3. ANÁLISIS FINANCIERO DEL SECTOR (INDICADORES FINANCIEROS Y ORGANIZACIONALES)

De conformidad con el artículo 2.2.1.1.1.5.3. del Decreto 1082 de 2015, se analizó la pertinencia de establecer indicadores financieros y organizacionales para el presente proceso. Atendiendo la naturaleza del objeto contractual, correspondiente al arrendamiento de un inmueble destinado a la venta de productos alimenticios, así como su valor, plazo y forma de pago, se determina que no resulta necesario exigir indicadores financieros y organizacionales como requisitos habilitantes, toda vez que las obligaciones derivadas del contrato no requieren una estructura financiera u organizacional compleja para su ejecución.

En consecuencia, los indicadores de liquidez, endeudamiento, cobertura de intereses y rentabilidad, entre otros, no se consideran pertinentes ni proporcionales frente a las características y condiciones particulares del contrato.

Por lo anterior, no se establecerán indicadores financieros y organizacionales como requisitos habilitantes dentro del presente proceso.

4. ESTUDIO DE LA DEMANDA

	FUERZA AEROESPACIAL COLOMBIANA	Código:	DE-DEAJU-FR-052
	FORMATO ANEXO - ESTUDIO DEL SECTOR	Versión N°:	01
		Vigencia:	13-03-2026

De acuerdo con la metodología establecida, se realizó la consulta y análisis de antecedentes contractuales de la Fuerza Aeroespacial Colombiana, específicamente del Comando Aéreo de Mantenimiento (CAMAN), relacionados con el arrendamiento de espacios destinados al desarrollo de actividades comerciales y de venta de productos alimenticios.

La revisión de estos antecedentes permite establecer que la Entidad ha adquirido este tipo de bienes inmuebles mediante la modalidad de contratación directa, con plazos de doce (12) meses, estableciendo cánones mensuales de acuerdo con las características, ubicación y destinación de cada espacio. Los antecedentes identificados permiten evidenciar que el CAMAN ha utilizado históricamente el arrendamiento como mecanismo para permitir el aprovechamiento económico de espacios ubicados dentro de sus instalaciones, destinados a actividades comerciales y de servicios.

De manera particular, el tercer antecedente, correspondiente al arrendamiento del Local A de la plazoleta de comidas “Centenario” para la venta de productos alimenticios preparados, constituye una referencia de especial relevancia para el presente proceso, debido a que presenta una destinación económica similar a la del inmueble denominado Bar de Oficiales.

Asimismo, los antecedentes permiten observar que los valores de los cánones mensuales han presentado diferencias de acuerdo con las características particulares de cada espacio y la actividad económica desarrollada, por lo cual para establecer el valor del nuevo canon no resulta suficiente considerar únicamente el valor histórico, sino que deben analizarse variables como área, ubicación, infraestructura, destinación, condiciones de acceso y servicios incluidos.

En este sentido, los antecedentes contractuales analizados constituyen una fuente de información histórica relevante para la estructuración económica del presente proceso y serán utilizados como una de las metodologías para validar la razonabilidad del canon estimado, complementándose con la consulta de referencias actuales del mercado inmobiliario comercial, obtenidas a través de portales especializados como Metrocuadrado, FincaRaíz y CienCuadras.

CONCLUSIÓN DEL ANÁLISIS DE LA DEMANDA

De la revisión efectuada se concluye que la Fuerza Aeroespacial Colombiana, a través del CAMAN, ha celebrado previamente contratos de arrendamiento de espacios destinados a actividades comerciales y venta de productos alimenticios, evidenciando la existencia de antecedentes contractuales directamente relacionados con la necesidad identificada.

Los antecedentes históricos permiten establecer parámetros sobre plazo, modalidad de contratación, forma de pago y valores de canon, constituyéndose en una referencia válida para la estructuración económica del presente proceso.

No obstante, considerando que el inmueble objeto del presente contrato corresponde al Bar de Oficiales, cuyas características físicas y condiciones de operación pueden diferir de los espacios arrendados anteriormente, la información histórica será contrastada con referencias actuales

	FUERZA AEROESPACIAL COLOMBIANA	Código:	DE-DEAJU-FR-052
	FORMATO ANEXO - ESTUDIO DEL SECTOR	Versión N°:	01
		Vigencia:	13-03-2026

del mercado, con el fin de determinar un canon acorde con las condiciones económicas vigentes y verificar la suficiencia del valor estimado.

4.1 ¿CÓMO HA ADQUIRIDO LA ENTIDAD ESTATAL EN EL PASADO EL BIEN, OBRA Y/O SERVICIO?

De acuerdo con la revisión de los antecedentes contractuales de la Fuerza Aeroespacial Colombiana, específicamente del Comando Aéreo de Mantenimiento (CAMAN), se evidenció que la Entidad ha celebrado contratos de arrendamiento de espacios destinados al desarrollo de actividades comerciales y de venta de productos alimenticios, con plazos de doce (12) meses y pago de cánones mensuales.

Los antecedentes identificados constituyen una referencia histórica para la determinación del canon de arrendamiento del inmueble denominado **Bar de Oficiales**. Para efectos de establecer un valor acorde con las condiciones actuales del mercado, estos antecedentes serán contrastados con referencias de cánones de arrendamiento de inmuebles comerciales obtenidas de fuentes públicas especializadas, considerando las características particulares del inmueble objeto del presente proceso.

4.2 ¿CÓMO ADQUIEREN LAS ENTIDADES ESTATALES Y LAS EMPRESAS PRIVADAS EL BIEN, OBRA Y/O SERVICIO?

4.2.1 Procesos objetos similares:

	FUERZA AEROSPACIAL COLOMBIANA	Código:	DE-DEAJU-FR-052
	FORMATO ANEXO - ESTUDIO DEL SECTOR	Versión N°:	01
		Vigencia:	13-03-2026

Entidad	CAMAN	CAMAN	CAMAN 2025
Plazo en días	365	365	365
Modalidad de selección	CONTRATACIÓN DIRECTA	CONTRATACIÓN DIRECTA	CONTRATACIÓN DIRECTA
Objeto del contrato	El objeto del presente contrato consiste en otorgar en arrendamiento en nombre del MDN-FAC-CAMAN un área física determinada al ARRENDATARIO, la cual se destinará para ubicar un cajero electrónico de Banco popular.	Entregar a título de arrendamiento el espacio de una dimensión de 96 cm de ancho x 1,76 cm de alto x 90 cm de fondo y el espacio de una dimensión 70 cm de ancho x 1,70 cm de alto x 80 cm de fondo, ubicados en la Plazoleta Centenario del Comando Aéreo de Mantenimiento, donde se prestará el servicio de venta de bebidas calientes y productos alimenticios a través de dos máquinas expendedora de bebidas calientes y de snacks y bebidas	Entregar a título de arrendamiento el Local A ubicado en la plazoleta de comidas "Centenario" del Comando Aéreo de Mantenimiento, el cual prestará el servicio de venta de productos alimenticios preparados.
Contratista	CAROLINA MARÍA CASTELLANOS LÓPEZ	NICOLAI ESTEBAN CACAIS GARCIA	YENY NATALY RODRIGUEZ BARRIOS
Cantidad Adquirida	12	12	12
Unidad de medida	MESES	MESES	MESES

	FUERZA AEROSPACIAL COLOMBIANA	Código:	DE-DEAJU-FR-052
	FORMATO ANEXO - ESTUDIO DEL SECTOR	Versión N°:	01
		Vigencia:	13-03-2026

Valor unitario (indicar si es incluido IVA o no)	\$1.426.802	\$1.420.640	\$1.149.625
Valor total (indicar si es incluido IVA o no)	\$17.121.624	\$17.047.680	\$13.795.500
Forma de pago	Consignación	Consignación	Consignación
Lugar de entrega	CAMAN	CAMAN	CAMAN
Presentó incumplimiento	No aplica	No aplica	No aplica

5. CONCLUSIONES

De acuerdo con el análisis realizado y las referencias de mercado obtenidas, se determinó que las condiciones económicas del sector inmobiliario permiten adelantar el presente proceso de contratación, toda vez que los valores identificados permiten establecer un canon de arrendamiento acorde con las condiciones del inmueble objeto del proceso.

Del análisis estadístico efectuado a las referencias económicas consultadas, se obtuvo un promedio aritmético simple de CUATROCIENTOS TRES MIL TRESCIENTOS TREINTA Y TRES PESOS M/CTE (\$403.333,33), valor que constituye la base para la determinación del canon mensual de arrendamiento.

Teniendo en cuenta criterios de racionalización económica, facilidad administrativa y aproximación de valores para efectos contractuales, se establece como presupuesto oficial del proceso un canon mensual de:

CUATROCIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$400.000), sin IVA.

Para un plazo de ejecución de doce (12) meses, equivalente a un valor total estimado de: **CUATRO MILLONES OCHOCIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$4.800.000), sin IVA.**

El valor definido no incluye IVA, teniendo en cuenta la información registrada en el Registro Único Tributario (RUT) de la arrendataria, en el cual se evidencia que no ostenta la calidad de responsable del impuesto.

En consecuencia, considerando la modalidad de contratación aplicable y las condiciones particulares del inmueble denominado Bar de Oficiales, ubicado en el Comando Aéreo de Mantenimiento (CAMAN), se concluye que el valor estimado del contrato se encuentra debidamente soportado en el estudio de mercado realizado, resulta razonable frente a las condiciones económicas identificadas y permite adelantar el presente proceso de contratación bajo las condiciones previstas por la Entidad.

FIRMAS:

	FUERZA AEROSPACIAL COLOMBIANA	Código:	DE-DEAJU-FR-052
	FORMATO ANEXO - ESTUDIO DEL SECTOR	Versión N°:	01
		Vigencia:	13-03-2026

 T2. CADENA DIANA CAROLINA Comité Estructurador Técnico	 CO. JEIMY PAOLA LLANOS ARIAS Comité Estructurador Económico
 CTO. DANIELA ESCALONA ROMERO Comité Estructurador Jurídico	

FUENTES:

[1] “**ARTÍCULO 2.2.1.1.1.6.1. Deber de análisis de las Entidades Estatales.** La Entidad Estatal debe hacer, durante la etapa de planeación, el análisis necesario para conocer el sector relativo al objeto del Proceso de Contratación desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica, y de análisis de Riesgo. La Entidad Estatal debe dejar constancia de este análisis en los Documentos del Proceso.

ARTÍCULO 2.2.1.1.1.6.2. Determinación de los Requisitos Habilitantes. La Entidad Estatal debe establecer los requisitos habilitantes en los pliegos de condiciones o en la invitación, teniendo en cuenta: (a) el Riesgo del Proceso de Contratación; (b) el valor del contrato objeto del Proceso de Contratación; (c) el análisis del sector económico respectivo; y (d) el conocimiento de fondo de los posibles oferentes desde la perspectiva comercial. La Entidad Estatal no debe limitarse a la aplicación mecánica de fórmulas financieras para verificar los requisitos habilitantes (...)

[2] **Artículo 2.1.4.3.2.1. Prevención de corrupción en la contratación pública.** Las entidades mencionadas en el artículo 2.1.4.3.1.2 del presente decreto, sin perjuicio de las demás obligaciones legales y reglamentarias, deberán garantizar las siguientes acciones en el desarrollo y la gestión contractual a su cargo: (...) c) **Fortalecer los análisis de mercado para la fijación objetiva de precios.** En la elaboración del análisis de mercado para fijar los precios, deberán realizarse estudios públicos y abiertos, que permitan un análisis comparativo de los precios de referencia para alcanzar valores de mercado favorables y mayor eficiencia en el gasto. En esa medida, y con el fin de mitigar sobrecostos, en la definición de presupuestos a partir de cotizaciones no se podrán realizar consultas cerradas ni direccionadas a grupos reducidos de empresas y se verificará la ausencia de inhabilidades e incompatibilidades de las empresas que coticen. En todo caso, en los documentos del proceso debe quedar constancia del proceso que permitió la determinación del precio, el mecanismo seleccionado para fijarlo y la justificación de esa elección.