ESTUDIO DEL SECTOR

Ciudad y fecha:	Madrid (Cundinamarca), 01 de septiembre de 2026
Objeto del Contrato:	ENTREGAR A TÍTULO DE ARRENDAMIENTO DE ESPACIOS FÍSICOS PARA LA INSTALACIÓN DE SEIS (06) MÁQUINAS DISPENSADORAS DE SNACKS Y BEBIDAS CALIENTES, CON UN ÁREA APROXIMADA DE UN (1) METRO CUADRADO POR CADA MÁQUINA, EN DIFERENTES UBICACIONES DEL COMANDO AÉREO DE MANTENIMIENTO (CAMAN).

1. ASPECTOS GENERALES DEL SECTOR

1.1 ECONÓMICO:

El servicio de comercialización de alimentos y bebidas mediante máquinas dispensadoras constituye una alternativa ampliamente utilizada en entidades públicas y privadas, debido a su capacidad para ofrecer acceso permanente a productos de consumo básico, optimizar la atención de los usuarios y complementar la oferta alimenticia disponible en las instalaciones donde son ubicadas. Este modelo de servicio ha cobrado especial relevancia en espacios con funcionamiento continuo o con horarios extendidos, donde se requiere garantizar la disponibilidad de alimentos y bebidas fuera de los horarios habituales de atención de cafeterías o puntos de venta tradicionales.

En este contexto, las máquinas dispensadoras de snacks y bebidas calientes requieren condiciones adecuadas para su instalación y operación, tales como disponibilidad de espacio físico, acceso a energía eléctrica, condiciones de seguridad, mantenimiento periódico, abastecimiento oportuno y cumplimiento de las normas sanitarias aplicables a los productos comercializados. Estos factores inciden directamente en la continuidad del servicio y en la satisfacción de los usuarios.

Para el presente caso, el objeto contractual corresponde a entregar a título de arrendamiento de espacios físicos para la instalación de doce (06) máquinas dispensadoras de snacks y bebidas calientes, ubicadas estratégicamente dentro de las instalaciones del Comando Aéreo de Mantenimiento (CAMAN). La finalidad de este servicio es ampliar las alternativas de alimentación disponibles para el personal militar, personal no uniformado, contratistas y visitantes que desarrollan actividades al interior de la Unidad.

La ubicación de las máquinas dentro de CAMAN constituye un factor diferenciador frente a los establecimientos comerciales ubicados fuera de las instalaciones militares, dado que permite ofrecer productos de consumo inmediato en puntos estratégicos de la Unidad, facilitando el acceso a alimentos y bebidas sin necesidad de desplazamientos externos, contribuyendo así al bienestar del personal y a la optimización de los tiempos destinados a pausas alimenticias.

Así mismo, la operación de las máquinas dispensadoras exige el cumplimiento de las disposiciones sanitarias, de inocuidad alimentaria, bioseguridad y protección al consumidor vigente, garantizando que los productos ofrecidos sean aptos para el consumo humano, se encuentren dentro de las fechas de vencimiento establecidas y sean almacenados en condiciones adecuadas de conservación. En consecuencia, el futuro arrendatario deberá desarrollar su actividad observando la normatividad aplicable y las condiciones técnicas, administrativas y de seguridad establecidas por la Fuerza Aeroespacial Colombiana.

Desde la perspectiva del mercado, el valor del canon de arrendamiento para espacios destinados a la instalación de máquinas dispensadoras se encuentra determinado por variables como la ubicación de los espacios, la cantidad de usuarios potenciales, las condiciones de acceso, la disponibilidad de servicios públicos, la seguridad de las instalaciones, el flujo de personas y las condiciones particulares de explotación comercial que ofrece el lugar donde se instalarán los equipos.

En el presente caso, los espacios objeto de arrendamiento se encuentran ubicados al interior de una unidad militar con población permanente y flujo constante de usuarios, situación que representa una ventaja operativa para la prestación del servicio y un factor relevante para la determinación de las condiciones económicas del contrato.

Igualmente, resulta pertinente considerar que el suministro de energía eléctrica requerido para el funcionamiento de las máquinas dispensadoras será prestado a través de la infraestructura existente en la Unidad, constituyendo un elemento que debe ser considerado dentro de la estructuración económica del contrato y en la determinación del canon de arrendamiento correspondiente.

Por otra parte, los productos ofrecidos mediante máquinas dispensadoras responden a una necesidad permanente de consumo por parte de los usuarios, especialmente durante horarios en los que los puntos de alimentación convencionales no se encuentran disponibles. Esta condición genera una demanda constante y justifica la implementación de este servicio dentro de las instalaciones de CAMAN, en concordancia con las necesidades de bienestar identificadas por la Entidad.

En este sentido, para la determinación de las condiciones económicas del arrendamiento, la Entidad deberá considerar aspectos tales como la ubicación estratégica de los espacios, la cantidad de máquinas autorizadas, la infraestructura disponible, los servicios incluidos, la población potencialmente beneficiada y las condiciones generales del mercado para este tipo de actividades comerciales, procurando que el canon establecido sea razonable, proporcional y acorde con las ventajas asociadas al uso de los espacios institucionales.

Finalmente, el presente análisis sectorial se desarrolla atendiendo las particularidades del objeto contractual, consistente en el “Arrendamiento de espacio físico para la instalación de seis (06) máquinas dispensadoras de snacks y bebidas calientes, con un área aproximada de un (1) metro cuadrado (m²) para cada máquina, al interior del Comando Aéreo de Mantenimiento (CAMAN)”. Por lo tanto, las condiciones de mercado analizadas corresponden a la explotación comercial de espacios destinados a la prestación de servicios de alimentación mediante sistemas automatizados de venta, y no al arrendamiento de inmuebles para vivienda o establecimientos comerciales tradicionales.

Para efectos del análisis económico, se consideran dos componentes estrechamente relacionados: por una parte, el mercado de arrendamiento de espacios físicos destinados a actividades comerciales dentro de instalaciones; y por otra, el sector de comercialización de alimentos y bebidas mediante máquinas dispensadoras, actividad económica que será desarrollada por el futuro arrendatario dentro de las instalaciones de CAMAN.

1. Productos y servicios incluidos dentro del sector

El sector objeto de análisis comprende, por una parte, el arrendamiento de espacios físicos destinados al desarrollo de actividades comerciales y, por otra, la comercialización de alimentos y bebidas mediante sistemas automatizados de venta, tales como máquinas dispensadoras.

Para el presente proceso contractual, el segmento de interés corresponde al arrendamiento de áreas ubicadas al interior del Comando Aéreo de Mantenimiento (CAMAN), destinadas exclusivamente a la instalación y operación de máquinas dispensadoras de snacks, bebidas frías y bebidas calientes, orientadas a satisfacer las necesidades de alimentación del personal militar, personal no uniformado, contratistas y visitantes de la Unidad.

En desarrollo del objeto contractual, el futuro arrendatario podrá comercializar productos para consumo inmediato a través de las máquinas dispensadoras, entre los cuales se encuentran:

- Snacks y productos empacados de consumo individual.

- Bebidas calientes preparadas de manera automatizada, tales como café, chocolate, aromáticas y productos similares.
- Productos alimenticios industrializados autorizados para su comercialización en máquinas dispensadoras.
- Demás productos afines que cuenten con los registros, permisos y condiciones sanitarias exigidas por la normatividad vigente y sean previamente autorizados por la Entidad.

Así mismo, la actividad desarrollada por el arrendatario incluirá los servicios asociados a la operación de las máquinas dispensadoras, tales como:

- Instalación y puesta en funcionamiento de los equipos.
- Abastecimiento permanente de productos.
- Mantenimiento preventivo y correctivo de las máquinas.
- Reposición oportuna de productos agotados.
- Garantía de calidad e inocuidad de los alimentos y bebidas ofrecidos.
- Atención de novedades, daños o fallas operativas que puedan afectar la continuidad del servicio.

Lo anterior tiene como finalidad garantizar una oferta alimenticia complementaria y permanente dentro de las instalaciones de CAMAN, contribuyendo al bienestar y satisfacción de los usuarios mediante el acceso oportuno a productos de consumo durante las veinticuatro (24) horas del día.

2. Agentes que conforman el sector

En el sector objeto del presente análisis intervienen diferentes actores relacionados tanto con el arrendamiento de espacios para actividades comerciales como con la operación de máquinas dispensadoras de alimentos y bebidas.

Dentro del mercado de arrendamiento participan principalmente las entidades propietarias de los espacios físicos, los arrendadores, las personas naturales o jurídicas interesadas en explotar comercialmente los espacios disponibles y los operadores que prestan servicios asociados a la comercialización de productos de consumo.

Por su parte, en el sector de comercialización mediante máquinas dispensadoras participan empresas especializadas en la instalación, operación y mantenimiento de equipos automáticos de venta, proveedores de snacks y bebidas, distribuidores de alimentos empacados, fabricantes de máquinas dispensadoras, empresas de logística y abastecimiento, así como los consumidores finales de los productos ofrecidos.

Para el presente proceso contractual, los potenciales arrendatarios corresponden a personas naturales o jurídicas con capacidad técnica, operativa y financiera para instalar, administrar, abastecer y mantener máquinas dispensadoras de snacks, bebidas frías y bebidas calientes, garantizando la prestación continua y eficiente del servicio.

No obstante, el mercado potencial se encuentra condicionado por las características particulares de los espacios objeto de arrendamiento y su ubicación al interior del Comando Aéreo de Mantenimiento (CAMAN)**,** toda vez que el ingreso, permanencia y desarrollo de actividades comerciales dentro de la Unidad están sujetos al cumplimiento de los requisitos de seguridad, control de acceso, normas institucionales y demás condiciones propias de una instalación militar.

Adicionalmente, hacen parte de este sector la Fuerza Aeroespacial Colombiana como entidad arrendadora y supervisora del contrato, el personal militar, personal no uniformado, contratistas y visitantes de CAMAN, quienes constituyen la población objetivo y los usuarios finales del servicio ofrecido a través de las máquinas dispensadoras. Esta condición genera una demanda potencial permanente, asociada a la necesidad de contar con opciones de alimentación y bebidas disponibles durante las diferentes jornadas laborales y operacionales de la Unidad.

3. Gremios y asociaciones que participan en el sector

Dentro del sector de comercialización de alimentos y bebidas mediante máquinas dispensadoras participan diferentes organizaciones gremiales y asociaciones que agrupan empresas dedicadas a las actividades de comercio, distribución de alimentos, producción de bebidas, servicios de alimentación y operación de sistemas automatizados de venta. Estas entidades generan información relacionada con tendencias de consumo, comportamiento del mercado, costos operativos, buenas prácticas empresariales y normas aplicables al sector.

De igual manera, participan organizaciones vinculadas al sector comercial y empresarial, las cuales promueven el desarrollo de actividades económicas relacionadas con la distribución y venta de productos alimenticios, así como el fortalecimiento de las cadenas de abastecimiento y logística requeridas para la prestación de este tipo de servicios.

Para el presente proceso contractual, pueden constituir fuentes de referencia entidades y organizaciones tales como las Cámaras de Comercio, la Asociación Nacional de Empresarios de Colombia (ANDI), la Federación Nacional de Comerciantes (FENALCO) y demás organizaciones relacionadas con los sectores de comercio, alimentos y bebidas.

No obstante, teniendo en cuenta que el objeto contractual consiste en el arrendamiento de espacios físicos para la instalación de seis (06) máquinas dispensadoras de snacks y bebidas calientes al interior del Comando Aéreo de Mantenimiento (CAMAN)**,** la determinación de las condiciones económicas del contrato debe fundamentarse principalmente en el análisis de espacios comerciales comparables, las características particulares de la Unidad Militar, el flujo potencial de usuarios, la ubicación estratégica de los equipos y las condiciones de operación propias de la actividad comercial a desarrollar.

En consecuencia, la información suministrada por los gremios y asociaciones del sector constituye un elemento de apoyo para comprender el comportamiento general de las actividades de comercialización de alimentos y bebidas; sin embargo, la estructuración económica del presente contrato deberá considerar prioritariamente las condiciones específicas del mercado aplicable a la explotación comercial de máquinas dispensadoras dentro de instalaciones institucionales de acceso controlado.

4. Comportamiento económico del sector inmobiliario

El mercado asociado a la instalación y operación de máquinas dispensadoras de alimentos y bebidas presenta un comportamiento determinado por factores como la ubicación de los equipos, el flujo potencial de usuarios, la disponibilidad de productos, las condiciones de acceso al servicio y los costos operativos requeridos para garantizar su funcionamiento permanente.

En este segmento, los espacios destinados a la instalación de máquinas dispensadoras adquieren un valor comercial directamente relacionado con la afluencia de personas y la posibilidad de comercialización de productos de consumo inmediato. En consecuencia, aquellos espacios ubicados en entidades públicas, instalaciones institucionales, centros educativos, complejos empresariales y unidades militares suelen presentar condiciones favorables para la operación de este tipo de servicios, debido a la existencia de una demanda constante y recurrente.

A diferencia del arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda o de los establecimientos comerciales tradicionales, el valor económico de los espacios utilizados para la instalación de máquinas dispensadoras no depende exclusivamente del área ocupada, sino también de factores como la ubicación estratégica dentro de la instalación, la cantidad de usuarios potenciales, la disponibilidad de servicios públicos, la seguridad del lugar y las condiciones de operación establecidas por la entidad propietaria.

Para el presente proceso, las áreas objeto de arrendamiento se encuentran ubicadas al interior del Comando Aéreo de Mantenimiento (CAMAN)**,** en puntos estratégicos identificados por la

Entidad para la instalación de seis (06) máquinas dispensadoras de snacks y bebidas calientes. Estas ubicaciones fueron definidas teniendo en cuenta la concentración de personal, la facilidad de acceso y la necesidad de brindar alternativas de alimentación complementarias al personal militar, personal no uniformado, contratistas y visitantes de la Unidad.

Así mismo, la actividad económica a desarrollar presenta una demanda potencial permanente, derivada de la necesidad de disponer de alimentos y bebidas durante las diferentes jornadas laborales y operacionales, especialmente en horarios en los que los puntos de venta convencionales no se encuentran disponibles. Esta condición constituye un factor relevante para determinar la viabilidad económica de la actividad y las condiciones del arrendamiento.

En consecuencia, para establecer el valor económico del contrato resulta necesario considerar las condiciones particulares de los espacios objeto de arrendamiento, su ubicación dentro de la Unidad, la infraestructura disponible, la población potencialmente beneficiada, los servicios incluidos y las características propias de la actividad comercial autorizada, procurando que el canon de arrendamiento sea razonable, proporcional y acorde con las condiciones de explotación comercial que ofrece la Entidad

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

Las perspectivas de crecimiento del sector de comercialización de alimentos y bebidas mediante máquinas dispensadoras se encuentran asociadas a la necesidad de contar con servicios de alimentación rápidos, accesibles y disponibles de manera permanente en entidades públicas, organizaciones privadas, centros educativos, complejos empresariales y demás instalaciones con alta afluencia de usuarios.

El desarrollo de este tipo de servicios ha venido adquiriendo mayor relevancia debido a la necesidad de ofrecer alternativas de alimentación complementarias que permitan atender la demanda de productos de consumo inmediato durante jornadas laborales extendidas, turnos operacionales y horarios en los cuales los puntos de venta tradicionales no se encuentran disponibles.

Por su naturaleza, la comercialización de snacks y bebidas calientes presenta una demanda constante, dado que corresponde a productos de consumo frecuente requeridos por los usuarios para satisfacer necesidades básicas de alimentación e hidratación durante el desarrollo de sus actividades diarias. Esta condición favorece la sostenibilidad y permanencia de este tipo de modelos de negocio en espacios institucionales con una población estable y flujo permanente de personas.

Para el presente contrato, la demanda potencial se encuentra directamente relacionada con el personal militar, personal no uniformado, contratistas y visitantes que desarrollan actividades dentro del Comando Aéreo de Mantenimiento (CAMAN)**.** En consecuencia, el mercado objetivo no corresponde al público en general, sino a los usuarios autorizados que ingresan y permanecen dentro de las instalaciones de la Unidad.

Adicionalmente, la ubicación estratégica de las seis (06) máquinas dispensadoras en diferentes dependencias de CAMAN permite ampliar la cobertura del servicio y facilitar el acceso a productos alimenticios en puntos de alta circulación de personal, contribuyendo al bienestar de los usuarios y fortaleciendo la disponibilidad de opciones de alimentación dentro de la Unidad.

Desde la perspectiva de inversión, la actividad exige que el futuro arrendatario cuente con la capacidad técnica y financiera necesaria para la instalación, operación, abastecimiento y mantenimiento de las máquinas dispensadoras, garantizando la continuidad del servicio y la disponibilidad permanente de los productos ofrecidos.

En cuanto al comportamiento de las ventas, este estará influenciado principalmente por factores como la cantidad de usuarios potenciales, los hábitos de consumo de la población beneficiaria, la variedad de productos ofrecidos, los precios de comercialización, la calidad del servicio y la ubicación de los equipos dentro de la Unidad. En este sentido, la concentración de personal y el funcionamiento permanente de CAMAN representan condiciones favorables para el desarrollo de la actividad comercial objeto del contrato.

Por lo anterior, se estima que el servicio de máquinas dispensadoras constituye una alternativa viable para complementar la oferta alimenticia institucional, atendiendo una necesidad permanente de los usuarios y generando condiciones favorables para la explotación comercial de los espacios objeto de arrendamiento.

6. Variables económicas que pueden afectar el sector

Entre las principales variables económicas que pueden incidir en el comportamiento del sector de comercialización de alimentos y bebidas mediante máquinas dispensadoras, así como en las condiciones de explotación comercial de los espacios objeto de arrendamiento, se encuentran las siguientes:

Inflación: afecta directamente los costos asociados a la adquisición de alimentos, bebidas, insumos, repuestos, transporte, logística y mantenimiento de los equipos. Así mismo, influye en el comportamiento de los precios de venta al consumidor y en la rentabilidad de la actividad económica desarrollada por el arrendatario.

Salario Mínimo Legal Mensual Vigente (SMLMV): aunque la operación de máquinas dispensadoras requiere una menor intervención de personal en comparación con otros establecimientos de alimentos, esta variable puede impactar los costos operativos relacionados con actividades de abastecimiento, mantenimiento, supervisión y logística necesarias para garantizar la continuidad del servicio.

Tasas de interés: pueden afectar las decisiones de inversión de los operadores económicos, especialmente en aquellos casos en que se requiera financiación para la adquisición, reposición, modernización o expansión de las máquinas dispensadoras y demás equipos asociados a la prestación del servicio.

Tasa de cambio: puede incidir en los costos de operación cuando las máquinas dispensadoras, sus componentes, repuestos, sistemas tecnológicos o algunos de los productos comercializados sean de origen importado o dependan de materias primas sujetas a variaciones del mercado internacional.

Costos de transporte y logística: representan una variable relevante para la actividad económica, debido a que influyen en el abastecimiento oportuno de las máquinas dispensadoras y en los costos asociados al suministro continuo de snacks y bebidas calientes.

Costos de energía eléctrica: constituyen un elemento fundamental para la operación permanente de las máquinas dispensadoras, especialmente en el caso de equipos destinados a la conservación de bebidas frías y la preparación de bebidas calientes.

Hábitos y preferencias de consumo: la demanda de productos comercializados mediante máquinas dispensadoras puede verse influenciada por cambios en las tendencias de consumo, preferencias alimenticias de los usuarios, disponibilidad de productos sustitutos y estrategias de bienestar implementadas por la Entidad.

Condiciones de acceso y población usuaria: el comportamiento económico de la actividad se encuentra directamente relacionado con el número de usuarios que desarrollan actividades dentro del Comando Aéreo de Mantenimiento (CAMAN), así como con las condiciones de permanencia, circulación y acceso a los diferentes puntos donde se instalarán los equipos.

Como particularidad del presente contrato, debe considerarse que los espacios destinados a la instalación de las seis (06) máquinas dispensadoras se encuentran ubicados al interior de las instalaciones de CAMAN**,** en áreas con una demanda potencial conformada por personal militar, personal no uniformado, contratistas y visitantes de la Unidad. Adicionalmente, el suministro de energía eléctrica requerido para el funcionamiento de los equipos hace parte de la

infraestructura institucional existente, circunstancia que debe ser considerada al momento de determinar las condiciones económicas del arrendamiento.

En consecuencia, la viabilidad económica de la actividad comercial dependerá de la adecuada administración de estas variables, así como de la capacidad del arrendatario para garantizar la disponibilidad, calidad y oportunidad de los productos ofrecidos a los usuarios de la Unidad.

7. Materias primas e insumos necesarios para la actividad

La operación de máquinas dispensadoras de snacks y bebidas calientes requiere el suministro permanente de productos alimenticios, bebidas, insumos de reposición y elementos necesarios para garantizar el adecuado funcionamiento del servicio.

Dentro de los principales insumos asociados a la actividad se encuentran los snacks empacados, café, chocolate, aromáticas y demás productos destinados a la preparación o dispensación automática de bebidas calientes. Así mismo, se incluyen los elementos requeridos para el mantenimiento, limpieza y funcionamiento de las máquinas dispensadoras, así como los repuestos y consumibles necesarios para su operación.

Los costos de adquisición de estos productos e insumos pueden verse afectados por variables económicas como la inflación, los costos de transporte y logística, la disponibilidad de productos en el mercado, la tasa de cambio, los costos de producción y las condiciones generales de abastecimiento de la cadena de suministro.

De igual manera, la calidad, variedad y disponibilidad de los productos ofrecidos constituyen factores fundamentales para garantizar la satisfacción de los usuarios y la continuidad del servicio, razón por la cual el futuro arrendatario deberá implementar mecanismos que aseguren el abastecimiento oportuno de las máquinas dispensadoras y la comercialización de productos aptos para el consumo humano, cumpliendo las condiciones de calidad e inocuidad establecidas en la normatividad vigente.

No obstante, las variaciones en los costos de los productos e insumos utilizados para la operación de las máquinas dispensadoras afectan principalmente la estructura de costos y la rentabilidad del arrendatario, sin constituir, por sí solas, un factor determinante para establecer el canon de arrendamiento.

En consecuencia, para la determinación del valor del canon resultan más relevantes aspectos como la ubicación estratégica de los espacios dentro del Comando Aéreo de Mantenimiento (CAMAN), la cantidad de máquinas autorizadas, la población potencialmente beneficiada, las

condiciones de acceso, la infraestructura disponible, los servicios incluidos y las condiciones particulares de explotación comercial autorizadas por la Entidad.

8. Análisis del mercado de cánones de arrendamiento

De conformidad con las características del presente objeto contractual, la principal variable económica de análisis corresponde al canon de arrendamiento de los espacios físicos destinados a la instalación y operación de seis (06) máquinas dispensadoras de snacks y bebidas calientes al interior del Comando Aéreo de Mantenimiento (CAMAN).

Para la determinación del canon de arrendamiento, resulta necesario efectuar un análisis de mercado que permita identificar las condiciones económicas aplicables a espacios destinados al desarrollo de actividades comerciales similares, considerando las particularidades propias de la explotación comercial mediante máquinas dispensadoras dentro de instalaciones institucionales de acceso controlado.

Para tal efecto, se tendrán en cuenta, entre otras, las siguientes variables de comparación:

- Ubicación de los espacios dentro de la Unidad.
- Área destinada para la instalación de las máquinas dispensadoras.
- Destinación comercial autorizada.
- Cantidad de máquinas a instalar.
- Características físicas y condiciones de infraestructura de los espacios.
- Disponibilidad de servicios requeridos para la operación de los equipos.
- Servicios incluidos dentro del canon de arrendamiento.
- Condiciones de acceso y seguridad propia de una instalación militar.
- Flujo potencial de usuarios y demanda estimada del servicio.
- Condiciones de operación y explotación comercial autorizadas por la Entidad.
- Valor mensual del canon de arrendamiento.
- Referencias económicas de espacios destinados a actividades comerciales similares, cuando sea posible obtenerlas.

En este sentido, la información obtenida a través de estudios de mercado, referencias comerciales, contratos de arrendamiento celebrados por entidades públicas, antecedentes contractuales de la Fuerza Aeroespacial Colombiana, cotizaciones, publicaciones especializadas y demás fuentes verificables podrá constituir un referente para determinar las condiciones económicas del contrato.

Así mismo, para la definición del canon deberá considerarse que los espacios objeto de arrendamiento se encuentran ubicados en zonas estratégicas de CAMAN, con una demanda potencial conformada por personal militar, personal no uniformado, contratistas y visitantes de la Unidad, circunstancia que genera condiciones particulares de aprovechamiento comercial frente a otros espacios ubicados fuera de las instalaciones militares.

1.2 REGULATORIO:

El marco normativo aplicable al presente proceso contractual corresponde a las disposiciones constitucionales, legales, reglamentarias, sanitarias, ambientales, comerciales y administrativas que regulan los contratos estatales, el arrendamiento de bienes inmuebles de propiedad pública y la comercialización de alimentos y bebidas mediante máquinas dispensadoras.

Las normas relacionadas a continuación constituyen las principales disposiciones aplicables al proceso de contratación y a la ejecución del contrato, sin perjuicio de aquellas que las modifiquen, adicionen o sustituyan:

1. Constitución Política de Colombia.
2. Ley 80 de 1993, Estatuto General de Contratación de la Administración Pública.
3. Ley 1150 de 2007, por medio de la cual se introducen medidas para la eficiencia y transparencia en la contratación estatal.
4. Decreto 1082 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Administrativo de Planeación Nacional.
5. Código Civil Colombiano, especialmente las disposiciones relacionadas con el contrato de arrendamiento.
6. Código de Comercio Colombiano, en lo aplicable a las actividades comerciales desarrolladas por el arrendatario.
7. Ley 1474 de 2011, Estatuto Anticorrupción.
8. Ley 1581 de 2012 y normas complementarias sobre protección de datos personales.
9. Ley 2195 de 2022, por medio de la cual se adoptan medidas en materia de transparencia, prevención y lucha contra la corrupción.
10. Ley 2232 de 2022, sobre reducción gradual de productos plásticos de un solo uso.
11. Decreto 1072 de 2015, relacionado con el Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo.
12. Resolución 0312 de 2019, por la cual se establecen los estándares mínimos del Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo.
13. Ley 9 de 1979, Código Sanitario Nacional.
14. Resolución 2674 de 2013 del Ministerio de Salud y Protección Social, relativa a los requisitos sanitarios para alimentos destinados al consumo humano.

15. Demás normas expedidas por el INVIMA relacionadas con almacenamiento, distribución y comercialización de alimentos y bebidas.
16. Directiva Permanente de Gestión Ambiental de la Fuerza Aeroespacial Colombiana.
17. Guía de Gestión Ambiental de la Fuerza Aeroespacial Colombiana y demás disposiciones institucionales vigentes.
18. Circular FAC-S-2025-014134-CR y demás lineamientos emitidos por la Fuerza Aeroespacial Colombiana en materia de Seguridad y Salud en el Trabajo.
19. Guía de Lineamientos de Seguridad y Salud en el Trabajo para Contratistas y Proveedores al Servicio de la FAC (GH-JERLA-GUI-003).
20. Normas tributarias nacionales, departamentales y municipales aplicables a la actividad económica desarrollada por el arrendatario.
21. Normas de seguridad física, control de acceso y protección de instalaciones militares vigentes en la Fuerza Aeroespacial Colombiana.

A. Regulaciones Específicas del Sector

Teniendo en cuenta que el objeto contractual consiste en el arrendamiento de espacios físicos para la instalación y operación de máquinas dispensadoras de snacks y bebidas calientes dentro de las instalaciones de CAMAN, deberán observarse especialmente las siguientes regulaciones:

Regulaciones Técnicas Sectoriales

- Normas técnicas y especificaciones aplicables a equipos eléctricos y máquinas dispensadoras.
- Normativa relacionada con la seguridad de instalaciones eléctricas y equipos de autoservicio.
- Normas técnicas aplicables al almacenamiento, conservación y dispensación de alimentos y bebidas.

Requisitos Sanitarios

- Cumplimiento de las normas sanitarias y de inocuidad alimentaria expedidas por el Ministerio de Salud y Protección Social y el INVIMA.
- Comercialización exclusiva de productos aptos para el consumo humano y con registros, permisos o notificaciones sanitarias cuando aplique.
- Cumplimiento de las condiciones de almacenamiento, conservación, rotación y control de fechas de vencimiento de los productos ofrecidos.

Protección de Datos Personales

- Cumplimiento de la Ley 1581 de 2012 cuando el arrendatario utilice medios electrónicos, plataformas digitales o sistemas de pago que impliquen tratamiento de datos personales de los usuarios.

B. Cambios Regulatorios y su Impacto

Durante la ejecución del contrato, el arrendatario deberá dar cumplimiento a las disposiciones legales y reglamentarias vigentes, incluyendo aquellas que sean expedidas con posterioridad a la suscripción del contrato y que resulten aplicables a la actividad desarrollada.

En consecuencia, deberá:

- Adoptar oportunamente las medidas necesarias para cumplir las modificaciones normativas que puedan afectar la operación del servicio.
- Asumir las obligaciones derivadas de nuevas regulaciones sanitarias, ambientales, laborales, tributarias o comerciales aplicables.
- Ajustar sus procedimientos operativos cuando las autoridades competentes o la Fuerza Aeroespacial Colombiana emitan nuevas disposiciones relacionadas con la actividad contractual.

Cumplimiento de Normas Ambientales y de Sostenibilidad

La ejecución del contrato deberá desarrollarse bajo criterios de sostenibilidad ambiental y responsabilidad social, para lo cual el arrendatario deberá:

- Cumplir la normatividad ambiental vigente aplicable a su actividad.
- Implementar medidas para la adecuada gestión y disposición de residuos generados por la operación de las máquinas dispensadoras.
- Promover el uso de materiales reciclables, reutilizables o biodegradables cuando sea posible.
- Dar cumplimiento a las disposiciones establecidas en la Ley 2232 de 2022 sobre reducción gradual de plásticos de un solo uso.
- Adoptar prácticas orientadas al uso eficiente de la energía y demás recursos requeridos para la operación de los equipos.
- Acatar los lineamientos ambientales establecidos por la Fuerza Aeroespacial Colombiana y CAMAN.

Normas Técnicas y Directrices Institucionales

El arrendatario deberá cumplir las directrices, manuales, procedimientos y demás disposiciones emitidas por la Fuerza Aeroespacial Colombiana relacionadas con:

- Seguridad física de instalaciones militares.
- Control de acceso a bases y unidades militares.
- Seguridad y Salud en el Trabajo.
- Gestión Ambiental.
- Protección de la información y confidencialidad.
- Atención de emergencias y gestión del riesgo.
- Supervisión y control contractual.

El cumplimiento de este marco regulatorio permitirá garantizar la adecuada ejecución del contrato, minimizar riesgos jurídicos, operativos, ambientales y sanitarios, y asegurar que la prestación del servicio se desarrolle conforme a los fines institucionales del Comando Aéreo de Mantenimiento (CAMAN).

1.3 TÉCNICO:

El objeto contractual consiste en el arrendamiento de espacios físicos ubicados al interior del Comando Aéreo de Mantenimiento (CAMAN) para la instalación, operación y mantenimiento de seis (06) máquinas dispensadoras de snack y bebidas calientes, destinadas a complementar la oferta de alimentación disponible para el personal militar, personal no uniformado, contratistas y visitantes de la Unidad.

Desde el punto de vista técnico, el mercado asociado a la operación de máquinas dispensadoras se encuentra ampliamente desarrollado, existiendo en el país personas naturales y jurídicas con experiencia en la instalación, administración, abastecimiento y mantenimiento de equipos automatizados para la comercialización de alimentos y bebidas.

Actualmente, este tipo de servicios incorpora tecnologías orientadas a garantizar la conservación adecuada de los productos, la disponibilidad permanente del servicio, el control de inventarios, la seguridad en los sistemas de pago y la optimización de los procesos de reposición y mantenimiento de los equipos. De igual forma, se observa una tendencia creciente hacia la diversificación de productos ofrecidos, permitiendo satisfacer diferentes necesidades y preferencias de los usuarios.

Para la ejecución del objeto contractual, el futuro arrendatario deberá garantizar que las máquinas dispensadoras se encuentren en óptimas condiciones de funcionamiento,

seguridad, limpieza y presentación durante toda la vigencia del contrato. Así mismo, deberá asegurar el abastecimiento permanente de los productos ofertados y realizar las actividades de mantenimiento preventivo y correctivo necesarias para garantizar la continuidad del servicio.

Los productos comercializados deberán cumplir con las condiciones sanitarias y de inocuidad exigidas por la normativa vigente, garantizando que se encuentren aptos para el consumo humano, debidamente empacados, identificados y dentro de los tiempos de vida útil establecidos por sus fabricantes.

Las máquinas dispensadoras deberán contar con las condiciones técnicas requeridas para la conservación adecuada de los alimentos y bebidas, así como con mecanismos que permitan la correcta dispensación de los productos y la atención oportuna de novedades operativas que puedan afectar el servicio.

De igual manera, el arrendatario deberá cumplir con las disposiciones de seguridad, control de acceso, gestión ambiental, seguridad y salud en el trabajo, y demás lineamientos institucionales establecidos por la Fuerza Aeroespacial Colombiana y el Comando Aéreo de Mantenimiento (CAMAN).

En cuanto a las condiciones de disponibilidad, se requiere que el servicio opere de manera permanente, garantizando a los usuarios el acceso a snacks, bebidas frías y bebidas calientes durante las veinticuatro (24) horas del día, los siete (7) días de la semana, especialmente en horarios en los que los puntos de venta convencionales no se encuentren disponibles.

En consecuencia, se concluye que el mercado cuenta con una oferta suficiente de operadores con capacidad técnica, logística, administrativa y financiera para desarrollar la actividad objeto del arrendamiento, garantizando el cumplimiento de los estándares de calidad, oportunidad y continuidad requeridos por el Comando Aéreo de Mantenimiento (CAMAN).

Fuentes de información consultadas

- Publicaciones y estadísticas del sector de comercio y servicios emitidas por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE).
- Información sectorial publicada por la Federación Nacional de Comerciantes (FENALCO).
- Normatividad sanitaria vigente expedida por el Ministerio de Salud y Protección Social.

- Disposiciones emitidas por el Instituto Nacional de Vigilancia de Medicamentos y Alimentos (INVIMA).
- Información de mercado relacionada con la operación de máquinas dispensadoras de alimentos y bebidas en entidades públicas y privadas.

2. ANÁLISIS DE LA OFERTA

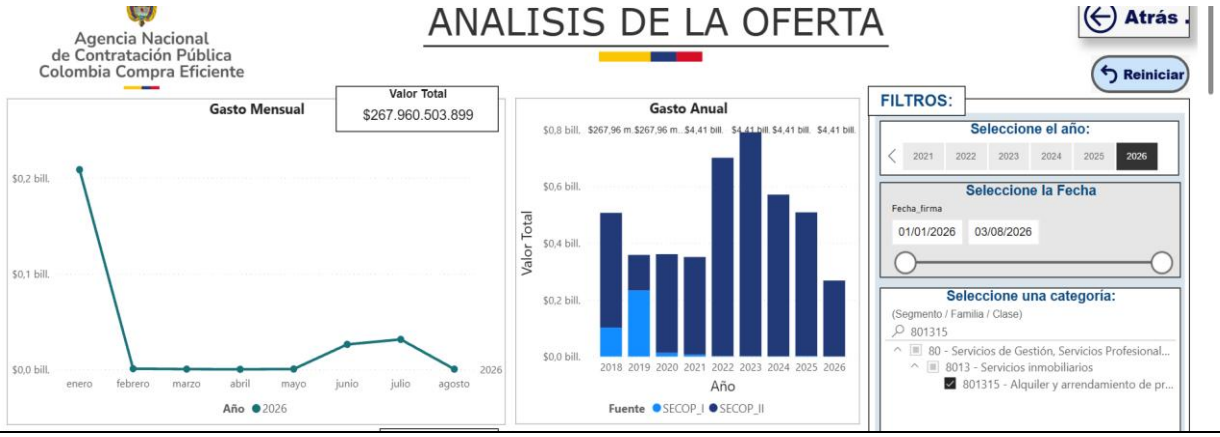
De conformidad con las herramientas dispuestas por la Agencia Nacional de Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente en el marco del Modelo de Abastecimiento Estratégico – MAE, se efectuó la consulta de información disponible en el Sistema Electrónico para la Contratación Pública – SECOP, con el propósito de identificar el comportamiento general del mercado relacionado con el arrendamiento de bienes y espacios inmobiliarios.

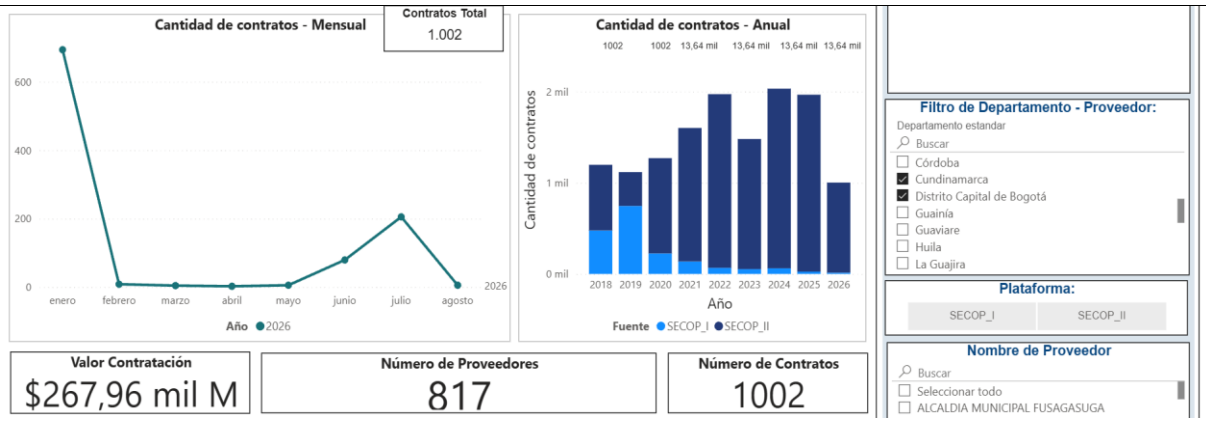
Para la consulta se utilizaron los siguientes parámetros:

Clasificación UNSPSC: 80131500 – Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones.

Ámbito geográfico: Cundinamarca, con énfasis en el municipio de Madrid, y Bogotá D.C.

Periodo de consulta: 01 de enero de 2026 al 06 de agosto de 2026.





Comportamiento contratación por bienes y servicios de UNSPSC

Año	2026			Total		
Clasificador de Bienes y Servicios - Familia	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor	Participación
⊞ 8013 - Servicios inmobiliarios	1002	$267.960.503.899	100,00%	**1002**	**$267.960.503.899**	**100,00%**
Total	**1002**	**$267.960.503.899**	**100,00%**	**1002**	**$267.960.503.899**	**100,00%**

Como resultado de la consulta se identificaron los siguientes indicadores generales:

- Número de contratos registrados: **1.002**.
- Número de proveedores identificados: **817**.
- Valor total contratado: **$267.960.503.899**.

La información obtenida permite identificar que el arrendamiento de bienes inmuebles constituye una actividad con presencia dentro del Sistema de Compra Pública y proporciona un referente general sobre el comportamiento contractual de esta categoría.
No obstante, los resultados anteriores deben analizarse atendiendo las características particulares del presente proceso, toda vez que la consulta efectuada comprende la categoría general de alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones y, por tanto, los proveedores y contratos identificados no corresponden necesariamente a operadores interesados o habilitados para la instalación y explotación comercial de máquinas dispensadoras de alimentos y bebidas.

En el presente proceso, la Fuerza Aeroespacial Colombiana, a través del Comando Aéreo de Mantenimiento – CAMAN, actuará en calidad de **arrendadora**, entregando el uso y goce temporal de espacios físicos específicamente determinados para la instalación y operación de seis (06) máquinas dispensadoras de snacks, bebidas frías y bebidas calientes.

En consecuencia, el análisis del mercado debe considerar dos componentes relacionados con el objeto contractual:

a) Mercado inmobiliario: constituye un referente para analizar las condiciones económicas relacionadas con el uso y aprovechamiento de espacios físicos y contribuir a la determinación de un canon de arrendamiento razonable y conveniente para la Entidad.

b) Mercado de potenciales arrendatarios u operadores: comprende las personas naturales o jurídicas cuya actividad económica les permita instalar, administrar y explotar comercialmente máquinas dispensadoras de alimentos y bebidas y que puedan cumplir las condiciones particulares de acceso, seguridad y funcionamiento establecidas por CAMAN.
La comparación directa con espacios comerciales ubicados en centros comerciales, terminales, establecimientos abiertos al público u otras zonas de libre circulación debe efectuarse con cautela, teniendo en cuenta que los espacios objeto del presente proceso se encuentran ubicados dentro de una instalación militar con acceso restringido y controlado.
En particular, las condiciones económicas del negocio pueden estar determinadas, entre otros factores, por la ubicación específica de cada espacio, el área ocupada, el número y tipo de máquinas autorizadas, el flujo estimado de usuarios, los horarios de operación, las restricciones de acceso, las condiciones de seguridad, la infraestructura disponible, el consumo de servicios públicos y el potencial de explotación económica de cada punto.

Adicionalmente, para el funcionamiento de las máquinas dispensadoras se utilizará la infraestructura eléctrica disponible en CAMAN, circunstancia que deberá incorporarse dentro del análisis económico, estableciendo expresamente en los documentos del proceso si dicho consumo se encuentra comprendido dentro del canon de arrendamiento o si será objeto de reconocimiento independiente conforme al mecanismo que determine la Entidad.

Teniendo en cuenta que el presente negocio corresponde al **arrendamiento de un inmueble o espacio físico bajo la modalidad de contratación directa**, la información obtenida mediante el Modelo de Abastecimiento Estratégico constituye un insumo de referencia para conocer las condiciones generales del mercado, pero no constituye por sí sola el mecanismo para determinar el canon de arrendamiento ni permite concluir que la totalidad de los proveedores identificados en la categoría inmobiliaria sean potenciales interesados en el presente proceso.

Por lo anterior, para determinar las condiciones económicas del arrendamiento, la Entidad complementará la información obtenida en SECOP con fuentes que permitan establecer el valor real y conveniente del aprovechamiento económico de los espacios,

tales como antecedentes contractuales comparables, referencias de otras entidades públicas, cotizaciones o consultas a operadores del sector, condiciones particulares de los espacios y demás mecanismos técnicos o económicos que resulten pertinentes.

Con fundamento en dichos elementos se establecerá un canon de arrendamiento acorde con las condiciones particulares del uso autorizado, procurando la adecuada administración y aprovechamiento económico de los bienes de la Entidad y la protección de los intereses patrimoniales de la Fuerza Aeroespacial Colombiana.

2.1 ¿QUIÉN OFRECE EL BIEN O SERVICIO?

Para efectos del presente proceso, debe precisarse que la Fuerza Aeroespacial Colombiana, a través del Comando Aéreo de Mantenimiento – CAMAN, actúa en calidad de **arrendador**, al disponer de seis (6) espacios físicos ubicados al interior de sus instalaciones para ser entregados en arrendamiento con destinación específica a la instalación y operación de seis (6) máquinas dispensadoras de snacks y bebidas calientes.

En este sentido, el análisis de la oferta se orientó a identificar personas naturales o jurídicas con capacidad e interés para asumir la calidad de **arrendatarias y operadoras de los espacios**, desarrollando en ellos la actividad comercial autorizada por la Unidad.

Con el propósito de analizar las condiciones del mercado aplicables al presente proceso, el Comité Estructurador Técnico realizó consultas en plataformas inmobiliarias especializadas y efectuó visitas de campo a establecimientos comerciales del municipio de Madrid, Cundinamarca, con el fin de obtener referencias sobre las condiciones y valores de arrendamiento de locales, islas y otros espacios comerciales.

Las actuaciones realizadas quedaron documentadas en el Acta General No. FAC-S-2026-079092-AG del 27 de agosto de 2026, en la cual se registraron las fuentes consultadas, las visitas efectuadas y los valores de referencia obtenidos durante el trabajo de campo.

Características particulares del mercado

El presente negocio presenta características particulares que lo diferencian de un arrendamiento tradicional de locales comerciales, oficinas o establecimientos abiertos al público. Los espacios objeto del presente proceso corresponden a áreas específicas ubicadas al interior de las instalaciones del Comando Aéreo de Mantenimiento – CAMAN, destinadas exclusivamente a la instalación y operación de máquinas dispensadoras de snacks y bebidas calientes.

A diferencia de un local comercial convencional, los espacios que serán entregados en arrendamiento no corresponden a unidades inmobiliarias independientes ni cuentan con cerramiento propio, muros, puertas de acceso, baños, áreas privadas de almacenamiento, zonas de atención al público u otras instalaciones características de un establecimiento comercial tradicional. Su utilización se limita al área necesaria para la ubicación y funcionamiento de cada máquina dispensadora, dentro de espacios institucionales de uso compartido.

En consecuencia, el análisis del mercado inmobiliario convencional tiene un alcance referencial, toda vez que los inmuebles disponibles en el municipio de Madrid, Cundinamarca, presentan condiciones físicas, funcionales y de explotación económica diferentes a las de los espacios objeto del presente proceso.

Con el propósito de contar con referencias de mercado, el Comité Estructurador Técnico realizó inicialmente consultas en plataformas inmobiliarias especializadas y, posteriormente, complementó el análisis mediante visitas presenciales a diferentes centros comerciales del municipio de Madrid, actuación documentada mediante el Acta General No. FAC-S-2026-079092-AG del 27 de agosto de 2026, correspondiente al trabajo de campo efectuado para la verificación de precios de arrendamiento de locales e islas comerciales.

Durante las visitas se identificaron diferentes alternativas de arrendamiento, entre ellas locales comerciales e islas o puestos comerciales. En el Centro Comercial San Sebastián se obtuvo información sobre un local cuyo canon incluía energía y seguridad; en el Centro Comercial Madrid se verificaron diferentes espacios comerciales, uno de ellos ocupado por máquinas; y en el Centro Comercial Los Pinos se identificaron tanto locales como islas o puestos comerciales.

No obstante, la verificación presencial permitió evidenciar que los referentes encontrados no presentan condiciones equivalentes a los espacios que CAMAN pretende entregar en arrendamiento. Los locales comerciales visitados corresponden a espacios delimitados y acondicionados para el desarrollo de actividades comerciales, mientras que las islas observadas, aunque presentan una mayor aproximación funcional, también cuentan con estructuras, mobiliario o condiciones propias para su explotación comercial.

Por su parte, los espacios de CAMAN corresponden únicamente a puntos físicos destinados a la ubicación de las máquinas dispensadoras, sin cerramientos, muros, baños, áreas privadas, zonas de almacenamiento ni infraestructura comercial independiente, razón por la cual no resulta técnicamente adecuado trasladar de manera directa el canon de arrendamiento de un local comercial convencional a los espacios objeto del presente proceso.

Adicionalmente, debe considerarse que los espacios se encuentran al interior de una instalación militar de acceso restringido, por lo que el arrendatario no dispone del flujo abierto e indeterminado de consumidores propio de un centro comercial o establecimiento de libre acceso. La población potencial usuaria se encuentra determinada principalmente por el personal militar, personal no uniformado, contratistas y demás personas autorizadas para ingresar a las instalaciones.

En este sentido, las visitas efectuadas por el Comité Estructurador Técnico constituyen un mecanismo de referenciación y contraste del mercado, pero los valores identificados no representan comparables directos. Su análisis debe efectuarse realizando los ajustes correspondientes a las características particulares de CAMAN, especialmente en cuanto a la naturaleza del espacio entregado, ausencia de infraestructura comercial independiente, condiciones de acceso, ubicación, población potencial usuaria, suministro de energía eléctrica y destinación exclusiva para la instalación de máquinas dispensadoras.

Por lo anterior, los valores obtenidos mediante las consultas inmobiliarias y las visitas de campo se emplean como referentes complementarios para establecer la razonabilidad del canon, y no como una equivalencia directa respecto de los espacios objeto de arrendamiento

Identificación del potencial arrendatario

Como resultado de las actuaciones adelantadas por la Unidad, la **ASOCIACIÓN FAC NUESTRA SEÑORA DE LORETO CAMAN, identificada con NIT 832000921-7**, fue identificada como oferente para asumir en calidad de arrendataria seis (6) espacios físicos destinados a la instalación y operación de seis (6) máquinas dispensadoras de snacks y bebidas calientes, ubicadas en diferentes instalaciones del Comando Aéreo de Mantenimiento – CAMAN, de conformidad con las condiciones establecidas para el proceso.

La selección de la Asociación se sustenta en la verificación del cumplimiento de las condiciones y requisitos definidos por la Unidad para el desarrollo de la actividad y en su capacidad para efectuar la instalación, operación, abastecimiento y mantenimiento de las máquinas dispensadoras, observando las condiciones de seguridad, higiene, acceso y funcionamiento aplicables dentro de las instalaciones de CAMAN.

Asimismo, se tuvo en consideración que la ASOCIACIÓN FAC NUESTRA SEÑORA DE LORETO CAMAN desarrolla actividades orientadas al bienestar de la comunidad vinculada a la Fuerza Aeroespacial Colombiana y al personal que desarrolla actividades en CAMAN.

La instalación de las máquinas dispensadoras constituye una alternativa complementaria para facilitar el acceso a snacks y bebidas calientes en diferentes puntos de las instalaciones, atendiendo al personal militar, personal no uniformado, contratistas y demás usuarios

autorizados, de acuerdo con las condiciones de acceso y funcionamiento establecidas por la Unidad.

No obstante, el carácter social o de bienestar de las actividades desarrolladas por la Asociación no sustituye el análisis económico del negocio ni constituye por sí solo el fundamento para la determinación del canon de arrendamiento. En consecuencia, la Entidad deberá garantizar que el valor establecido para el uso y aprovechamiento de los espacios resulte razonable, proporcional y conveniente para los intereses patrimoniales de la Fuerza Aeroespacial Colombiana.

En este contexto, la contratación con la **ASOCIACIÓN FAC NUESTRA SEÑORA DE LORETO CAMAN** se considera procedente y conveniente, siempre que se encuentren acreditados los requisitos jurídicos, técnicos y económicos establecidos para el proceso, y que el canon de arrendamiento corresponda a las condiciones particulares de utilización y aprovechamiento económico de los espacios entregados por CAMAN.

2.2 COTIZACIONES, PRECIOS HISTÓRICOS, OTROS:

Para efectos de contar con información del mercado respecto del valor del canon de arrendamiento, la Fuerza Aeroespacial Colombiana - Comando Aéreo de Mantenimiento – CAMAN, a través del comité técnico estructurador, realizó una consulta de las condiciones de oferta existentes en el mercado inmobiliario del municipio de Madrid, Cundinamarca, tomando como referencia información pública disponible en portales especializados en la comercialización y arrendamiento de bienes inmuebles, entre ellos Metrocuadrado, Ciencuadras y FincaRaíz.

La consulta tuvo como finalidad identificar espacios comerciales que pudieran servir como referencia para el presente proceso y establecer valores indicativos respecto de los cánones de arrendamiento ofertados en el mercado. Como resultado de la revisión efectuada en plataformas digitales, no se identificaron espacios con condiciones directamente equivalentes a los requeridos por CAMAN, encontrándose principalmente locales comerciales de características y dimensiones diferentes a los espacios destinados exclusivamente a la ubicación de máquinas dispensadoras, como se muestra a continuación:

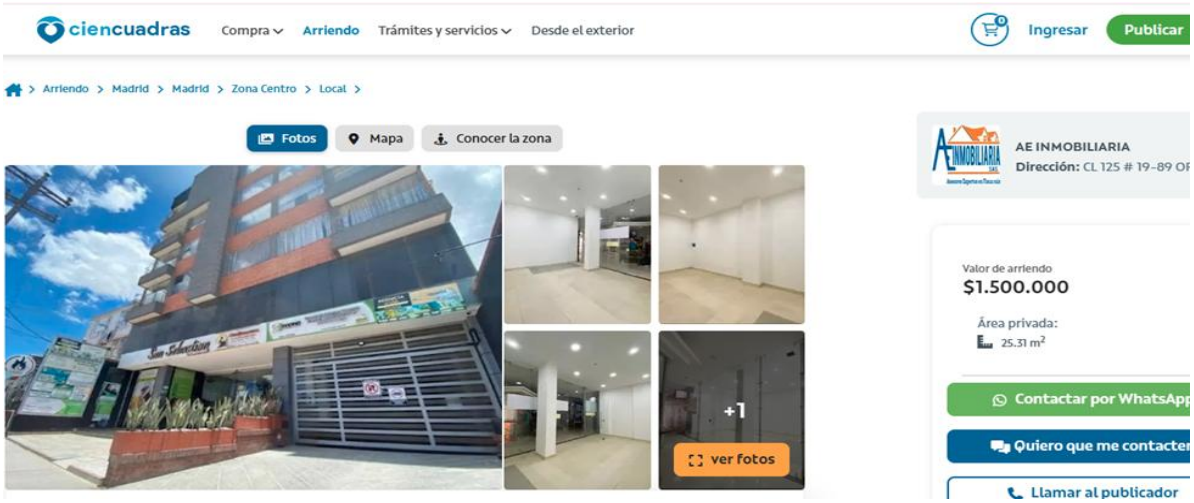
IMAGEN #1



IMAGEN #2



IMAGEN #3



Con el propósito de complementar la información obtenida mediante las consultas digitales, el Comité Estructurador Técnico realizó trabajo de campo y visitas presenciales a centros comerciales del municipio de Madrid, Cundinamarca, para verificar las condiciones y valores de arrendamiento de locales, islas y puestos comerciales. Esta actividad quedó documentada en el Acta General No. FAC-S-2026-079092-AG del 27 de agosto de 2026, cuyo objeto correspondió a la verificación de precios de arrendamiento de islas y locales.

Durante las visitas se identificaron diferentes referentes comerciales. En el Centro Comercial San Sebastián se obtuvo información sobre un local comercial cuyo canon mensual incluía los servicios de energía y seguridad; en el Centro Comercial Madrid se verificaron espacios comerciales, uno de ellos ocupado por máquinas; y en el Centro Comercial Los Pinos se identificaron tanto locales como islas o puestos comerciales con valores diferenciados según sus características y servicios incluidos.

Los seis (6) espacios que CAMAN pretende entregar en arrendamiento están destinados exclusivamente a la instalación y operación de seis (6) máquinas dispensadoras de snacks y bebidas calientes y **no corresponden a locales comerciales independientes**. Estos espacios no cuentan con cerramientos propios, muros, puertas de acceso, baños, áreas privadas de almacenamiento, zonas exclusivas de atención al público ni demás infraestructura propia de un establecimiento comercial tradicional.

Adicionalmente, los espacios se encuentran ubicados al interior de una instalación militar con condiciones especiales de seguridad y acceso restringido, circunstancia que limita el ingreso a personal militar, personal no uniformado, contratistas y demás personas previamente autorizadas. Esta característica genera condiciones de aprovechamiento económico diferentes a las de un local o isla comercial ubicada en un centro comercial abierto al público.

Para efectos del análisis comparativo, de la información obtenida durante las consultas y visitas de campo se seleccionaron cuatro (4) referentes considerados como los de mayor aproximación a las características de los espacios objeto del presente proceso. La selección se efectuó atendiendo principalmente a su configuración física y destinación comercial, priorizando espacios tipo isla, módulos o áreas abiertas que no cuentan con las condiciones de cerramiento e infraestructura propias de un local comercial tradicional y que son utilizados para el desarrollo de actividades comerciales de características similares.

En particular, se tomaron como referencia dos espacios identificados en el Centro Comercial Madrid, con valor mensual de $200.000, destinado a la ubicación de máquinas; así como dos espacios tipo isla o puesto comercial identificados en el Centro Comercial Los Pinos, con valores mensuales de $300.000 y $400.000, como se muestra a continuación:

IMAGEN #4

Centro Comercial Madrid:

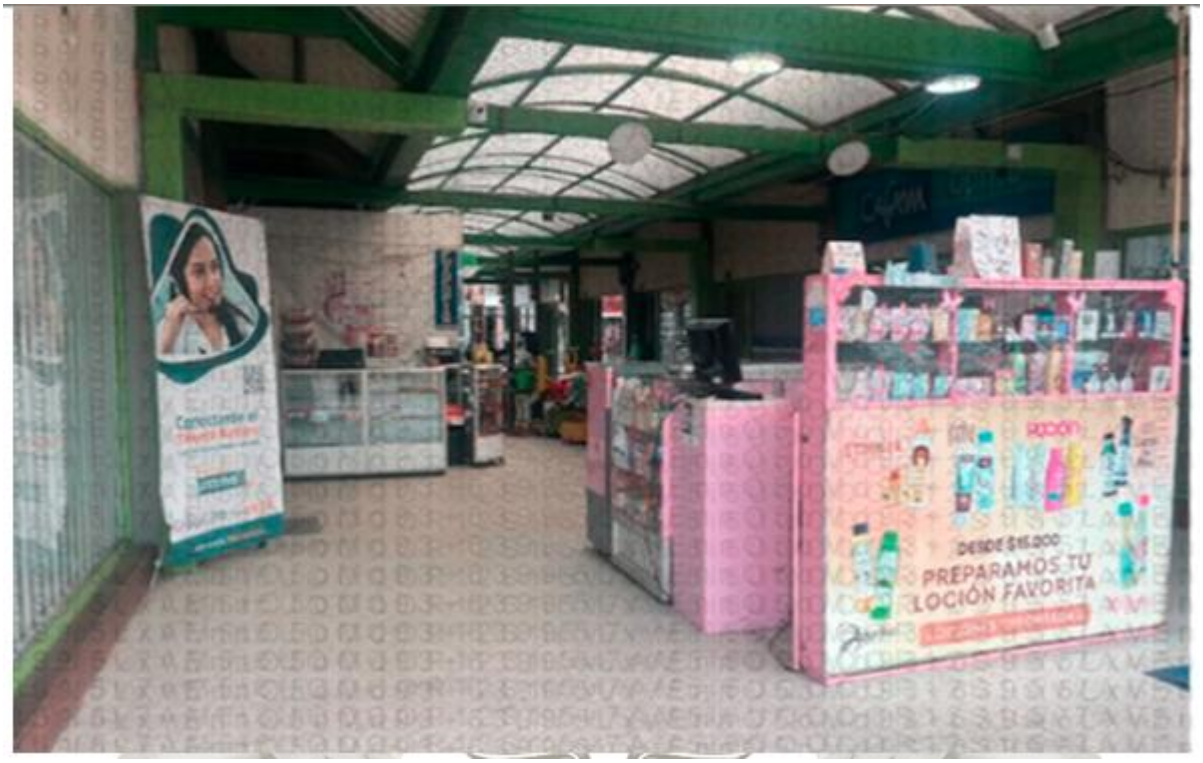
- Espacio ofertado: Local comercial (el más pequeño disponible).
- Área: 2 metroscuadrados.Valor mensual: $200.000 COP.Incluye: Energía.
- Observación: Actualmente se encuentra ocupado por máquinas.



IMAGEN #5

Islas / Puestos comerciales

La isla más pequeña arrendada en este centro comercial corresponde a un puesto de papelería con un área de 2 metros cuadrados, por un valor de 300.000 COP (incluye gastos de servicio público de energía) y la otra isla es de 3 metros cuadrados y tiene un valor de $400.000 COP



Los tres últimos referentes indicados en las imágenes fueron considerados los más adecuados para efectos del análisis económico, en la medida en que presentan una mayor similitud con los espacios que CAMAN entregará en arrendamiento, los cuales corresponden a áreas destinadas exclusivamente a la ubicación y operación de máquinas dispensadoras y no a locales comerciales independientes dotados de cerramientos, muros, baños, áreas de almacenamiento u otra infraestructura propia de un establecimiento comercial convencional.

En consecuencia, los demás inmuebles identificados durante el estudio fueron utilizados únicamente como referentes generales del comportamiento del mercado, mientras que los tres espacios seleccionados fueron considerados como los de mayor comparabilidad para efectos de validar la razonabilidad del canon de arrendamiento.

De las consultas realizadas como se evidencia en el Acta General No. FAC-S-2026-080105-AG del 29 de julio de 2026, se obtuvo el siguiente resultado:

Fuente 1: imagen #4
Fuente 2 y 3: imagen #5

Análisis y conclusiones:

De las consultas realizadas en fuentes de información del mercado inmobiliario y del trabajo de campo adelantado por el Comité Estructurador Técnico, se identificaron tres (3) referencias económicas relacionadas con el arrendamiento de espacios destinados al desarrollo de actividades comerciales, las cuales, por sus características físicas y funcionales, fueron consideradas como las de mayor aproximación a los espacios objeto del presente proceso.

Para la selección de estos referentes se priorizaron espacios tipo isla, puestos comerciales o áreas destinadas al desarrollo de actividades comerciales que, a diferencia de los locales tradicionales, presentan condiciones de uso más cercanas a los espacios que serán entregados por el Comando Aéreo de Mantenimiento – CAMAN para la instalación y operación de máquinas dispensadoras.

En particular, se tomaron como referencia tres (3) espacios comerciales identificados en diferentes fuentes de consulta, con valores mensuales de DOSCIENTOS MIL PESOS M/CTE ($200.000), TRESCIENTOS MIL PESOS M/CTE ($300.000) y CUATROCIENTOS MIL PESOS M/CTE ($400.000), respectivamente, los cuales fueron considerados como valores representativos del mercado para espacios tipo isla o puesto comercial.

A partir de estos tres (3) valores se obtuvo un promedio aritmético simple de TRESCIENTOS MIL PESOS M/CTE ($300.000) mensuales, valor que se encuentra dentro del rango de las referencias analizadas, comprendido entre $200.000 y $400.000 mensuales, constituyéndose en un valor estimado razonable para la determinación del presupuesto requerido.

Las referencias fueron analizadas teniendo en cuenta que no existe identidad plena entre los espacios comerciales consultados y los espacios objeto del presente proceso. En particular, los espacios que CAMAN entregará en arrendamiento están destinados exclusivamente a la instalación y operación de máquinas dispensadoras de snacks y bebidas calientes y no corresponden a locales comerciales independientes dotados de cerramientos, muros, baños, zonas privadas de almacenamiento u otra infraestructura propia de un establecimiento comercial tradicional.

Asimismo, se consideraron las condiciones particulares derivadas de su ubicación al interior de una instalación militar, tales como el acceso restringido y controlado, la población potencial usuaria, la destinación específica de los espacios, las condiciones de seguridad, la infraestructura disponible y el suministro de energía eléctrica requerido para la operación de las máquinas.

Por lo anterior, los valores obtenidos mediante las visitas de campo no fueron considerados como equivalencias directas, sino como referentes económicos de mercado, seleccionándose aquellos que presentan una mayor aproximación física y funcional a los espacios objeto del arrendamiento.

El Comité Estructurador Técnico dejó documentado el trabajo de campo realizado mediante el Acta General No. FAC-S-2026-080105-AG del 29 de julio de 2026, en la cual consta la consulta

efectuada en plataformas inmobiliarias y las visitas presenciales realizadas a establecimientos comerciales del municipio de Madrid, Cundinamarca, para verificar valores y condiciones de arrendamiento de locales e islas comerciales.

Con fundamento en las tres referencias económicas seleccionadas, se establece que el promedio de los valores analizados corresponde a: TRESCIENTOS MIL PESOS M/CTE ($300.000) mensuales.

El canon mensual establecido incluye el Impuesto sobre las Ventas – IVA, así como los conceptos económicos que, conforme a las condiciones del proceso, deban estar incorporados en el valor a pagar por el arrendamiento.

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

TRES MILLONES SEISCIENTOS MIL PESOS M/CTE ($3.600.000), IVA INCLUIDO.

Por lo anterior, el valor estimado del contrato se encuentra soportado en referencias objetivas obtenidas mediante la verificación del mercado y el trabajo de campo realizado por el Comité Estructurador Técnico, así como en las condiciones particulares de los espacios objeto de arrendamiento, permitiendo establecer un canon razonable, proporcional y acorde con su destinación para la instalación y operación de seis (6) máquinas dispensadoras dentro del Comando Aéreo de Mantenimiento – CAMAN.

Valor estimado del canon mensual: $300.000 IVA incluido.

Valor total estimado del contrato (12 meses): $3.600.000 IVA incluido.

Nota 1: Para la determinación del canon de arrendamiento se verificaron las condiciones del mercado aplicables al objeto contractual, utilizando como referencias las consultas efectuadas en plataformas inmobiliarias y el trabajo de campo documentado por el Comité Estructurador Técnico, considerando las características particulares de los espacios que serán entregados en arrendamiento.

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

Para el proceso cuyo objeto corresponde al arrendamiento de un espacio físico destinado a la instalación y operación de máquinas dispensadoras de snacks, bebidas frías y bebidas calientes en las instalaciones del Comando Aéreo de Mantenimiento (CAMAN), se efectuó el análisis de los indicadores financieros y de capacidad organizacional, de conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.1.1.1.5.3 del Decreto 1082 de 2015.

Teniendo en cuenta la naturaleza del negocio jurídico, el cual consiste en la entrega en arrendamiento de un área física para la ubicación y explotación comercial de doce (12) máquinas dispensadoras, así como las condiciones de ejecución, el plazo contractual y la ausencia de una

obligación contractual que implique la adquisición de bienes, obras o servicios por parte de la Entidad, se concluye que la exigencia de indicadores financieros y organizacionales no resulta necesaria ni proporcional para garantizar el adecuado cumplimiento del contrato.

En efecto, la actividad a desarrollar por el futuro arrendatario corresponde a una operación comercial que será ejecutada bajo su cuenta y riesgo, sin que ello demande una estructura financiera o administrativa compleja que justifique la verificación de indicadores como liquidez, nivel de endeudamiento, razón de cobertura de intereses, rentabilidad del patrimonio o rentabilidad del activo.

Por lo anterior, y en atención a los principios de proporcionalidad y adecuación previstos para los requisitos habilitantes en los procesos de selección, no se establecerán indicadores financieros ni de capacidad organizacional dentro del presente proceso de arrendamiento, por cuanto estos no guardan relación directa con la naturaleza, alcance y características del negocio jurídico objeto de contratación.

4. ESTUDIO DE LA DEMANDA

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.

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 a espacios para la instalación de máquinas dispensadoras, cuyas características físicas y condiciones de operación pueden diferir de los espacios arrendados anteriormente, la información histórica será contrastada con referencias actuales 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 de los espacios para la instalación de máquinas dispensadoras. 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:

Entidad	CAMAN	CAMAN	CAMAN
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 el arrendamiento otorgado por parte del MDN-FAC-CAMAN, respecto de dos espacios, ubicados en el inmueble donde se encuentra el Comando Aéreo de Mantenimiento, para las maquinas expendedoras de Snacks y bebidas	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 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 os.
Contratista	Nicolai Esteban Cacais Garcia	NICOLAI ESTEBAN CACAIS GARCIA	NICOLAI ESTEBAN CACAIS GARCIA
Cantidad Adquirida	12	12	12
Unidad de medida	MESES	MESES	MESES
Valor unitario (indicar si es incluido IVA o no)	$250.000,00	$280.000,00	$220.000
Valor total (indicar si es incluido IVA o no)	$2.750.000,00	$3.360.000,00	$2.640.000,00
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 por el Comité Estructurador Económico y Técnico, se concluye que las condiciones económicas del sector permiten adelantar el proceso de contratación directa, toda vez que fue posible identificar referencias de mercado suficientes para establecer un canon de arrendamiento razonable para los seis (6) espacios destinados a la instalación de máquinas dispensadoras en el CAMAN.

Para el análisis se seleccionaron tres (3) referencias económicas obtenidas mediante trabajo de campo, con valores mensuales de: **DOSCIENTOS MIL PESOS M/CTE ($200.000), TRESCIENTOS MIL PESOS M/CTE ($300.000) y CUATROCIENTOS MIL PESOS M/CTE ($400.000)**, por presentar características similares a espacios tipo isla o áreas comerciales abiertas.

A partir de las referencias analizadas se obtuvo un promedio aritmético simple de TRESCIENTOS MIL PESOS M/CTE ($300.000) mensuales, valor que se establece como canon mensual estimado para los espacios destinados a la instalación de máquinas dispensadoras en el CAMAN, IVA incluido.

El valor definido corresponde al promedio de las referencias obtenidas y se encuentra dentro del rango de valores identificados en el mercado, comprendido entre **$**200.000 y $400.000 mensuales, evidenciando la razonabilidad económica del canon establecido.

Las referencias utilizadas corresponden a parámetros de mercado y no a comparables idénticos, teniendo en cuenta que los espacios ubicados en el CAMAN no corresponden a locales comerciales independientes, sino a áreas abiertas destinadas a la ubicación de máquinas dispensadoras, sin cerramientos, infraestructura comercial propia o servicios complementarios asociados a un establecimiento comercial tradicional, además de encontrarse dentro de una instalación militar con acceso restringido.

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

TRES MILLONES SEISCIENTOS MIL PESOS M/CTE ($3.600.000), IVA INCLUIDO.

En consecuencia, el Comité Estructurador Económico concluye que el canon establecido se encuentra soportado en referencias objetivas de mercado y resulta **razonable, proporcional y acorde con las condiciones particulares de los espacios objeto de arrendamiento**, por lo cual desde el punto de vista económico es viable continuar con el proceso de contratación directa.

Canon mensual: $300.000 IVA incluido.

Valor total estimado – 12 meses: $3.600.000 IVA incluido.

FIRMAS:

 **ST. BELTRAN DELGADO JHON ANIBAL**	 **CO. JEIMY PAOLA LLANOS ARIAS**
Comité Estructurador Técnico	**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.*