ESTUDIO DEL SECTOR

Ciudad y fecha:	Puerto Salgar – Cundinamarca 07 de octubre de 2026
Objeto del Contrato:	"ENTREGA A TÍTULO DE ARRENDAMIENTO DE VEINTIDÓS (22) HECTAREAS UBICADAS EN LAS DIFERENTES ARÉAS DEL CACOM-1"

1. ASPECTOS GENERALES DEL SECTOR

1.1 ECONÓMICO:

ANÁLISIS DEL SECTOR

Los pastos de corte son especies forrajeras caracterizadas por su alta producción de biomasa y valor nutricional, utilizadas para la alimentación de bovinos mediante el sistema de corte, acarreo y suministro directo. Su implementación permite optimizar el uso del suelo, incrementar la carga animal por hectárea y garantizar la disponibilidad de alimento durante períodos de baja oferta forrajera ocasionados por fenómenos climáticos o estacionales.

La región donde se encuentra ubicado el Comando Aéreo de Combate No.1, en el municipio de Puerto Salgar, departamento de Cundinamarca, presenta condiciones agroclimáticas favorables para el desarrollo de actividades pecuarias y el establecimiento de cultivos forrajeros, debido a la disponibilidad de áreas de pastoreo, condiciones de luminosidad y características de suelo aptas para la producción de biomasa destinada a la alimentación animal.

Oferta del mercado

En Colombia existe una amplia participación de productores ganaderos, asociaciones agropecuarias, cooperativas y personas naturales dedicadas al aprovechamiento de predios rurales mediante contratos de arrendamiento para actividades de producción agropecuaria.

La demanda de tierras destinadas al establecimiento de pasturas se mantiene constante debido a la necesidad de ampliar o complementar las áreas de alimentación del ganado bovino. Lo anterior genera un mercado activo de arrendamiento de terrenos rurales, en el cual el valor económico depende de factores tales como:

- Ubicación geográfica.

- Calidad y fertilidad de los suelos.
- Disponibilidad de agua.
- Accesibilidad al predio.
- Estado de las cercas e infraestructura existente.
- Uso permitido del terreno.
- Área disponible para explotación.

Comportamiento del mercado

El arrendamiento de predios rurales destinados a la explotación agropecuaria constituye una práctica común en Colombia, especialmente para la producción de pasturas y actividades ganaderas. Los cánones de arrendamiento presentan variaciones dependiendo de la ubicación, vocación productiva del terreno y condiciones físicas del predio.

En términos generales, el aprovechamiento de áreas para producción de forraje genera beneficios tanto para el arrendatario como para el propietario del terreno, al permitir la utilización eficiente de áreas disponibles, contribuir al mantenimiento y conservación de los predios y generar ingresos derivados del arrendamiento.

Riesgos del sector

Dentro de los principales riesgos asociados al aprovechamiento agropecuario de las áreas objeto de arrendamiento se encuentran:

- Variabilidad climática (sequías o exceso de lluvias).
- Incidencia de plagas y enfermedades en los cultivos forrajeros.
- Incremento en los costos de los insumos agrícolas.
- Limitaciones en la disponibilidad de mano de obra.
- Restricciones ambientales o fitosanitarias aplicables al área.
- Daños causados por sobrepastoreo o manejo inadecuado del terreno.

Determinación del canon

Durante los últimos años, el sector inmobiliario colombiano ha evidenciado variaciones importantes derivadas del comportamiento inflacionario y de las condiciones económicas nacionales.

La inflación en Colombia presentó los siguientes comportamientos históricos:

AÑO	IPC

2022	13,12%
2023	9,28%
2024	5,20%
2025	5,10%

La tendencia muestra una desaceleración progresiva de la inflación, generando mayor estabilidad en el mercado de arrendamientos y permitiendo que los incrementos de los cánones de arrendamiento para la vigencia 2026 se encuentren alineados con el IPC certificado por el DANE equivalente al 5,10%.

El Comando Aéreo de Combate No. 1, contempla el valor del arriendo tomando del contrato anterior más el IPC. Para la vigencia 2026, el ajuste de los cánones de arrendamiento se proyecta conforme al IPC certificado para 2025 equivalente al 5,10%.

1	ENTREGA A TÍTULO DE ARRENDAMIENTO DE VEINTIDÓS (22) HECTAREAS UBICADAS EN LAS DIFERENTES ARÉAS DEL CACOM-1	12 MESES	$1.369.537,82	$260.212,18	$1.629.750,00	$19.557.000,00

Conclusión

De acuerdo con las condiciones del mercado agropecuario regional y la destinación prevista para el terreno, se evidencia la existencia de potenciales interesados con capacidad técnica y económica para asumir el arrendamiento de las veintidós (22) hectáreas ubicadas en diferentes áreas del CACOM-1. La actividad propuesta corresponde a un uso tradicional y económicamente viable de predios rurales, permitiendo el aprovechamiento productivo de las áreas disponibles y la generación de recursos para la Entidad, bajo el cumplimiento de las obligaciones ambientales, técnicas y contractuales que resulten aplicables.

1.2 REGULATORIO:

1.3 TÉCNICO:

Teniendo en cuenta las características físicas de los terrenos objeto de arrendamiento, su destinación agropecuaria y las condiciones de aprovechamiento previstas, se concluye que la ejecución de actividades agropecuarias en las veintidós (22) hectáreas ubicadas en las diferentes áreas del CACOM-1 es técnica y ambientalmente viable, siempre que el arrendatario implemente de manera permanente las medidas de prevención, mitigación, control y seguimiento establecidas en las obligaciones contractuales definidas por la FAC.

La actividad proyectada corresponde a un uso tradicional del suelo rural y no implica, por sí misma, transformaciones significativas del ecosistema cuando se desarrolla bajo criterios de sostenibilidad. Por el contrario, el aprovechamiento controlado de estas áreas contribuye a evitar procesos de degradación asociados al abandono de los terrenos, tales como la proliferación de malezas invasoras, la acumulación de material combustible susceptible de generar incendios, la ocupación indebida de predios y el deterioro progresivo de la infraestructura ambiental existente.

Desde el componente edáfico, la viabilidad del proyecto está condicionada a la implementación de prácticas orientadas a la conservación del suelo, incluyendo el mantenimiento de coberturas vegetales permanentes, el control de la carga animal, la rotación de potreros, la restricción del tránsito de maquinaria pesada en temporadas de alta humedad y la adopción de medidas de control de erosión. La FAO establece que la conservación de la cobertura vegetal y la adecuada gestión de los recursos suelo y agua son fundamentales para mantener la productividad de los sistemas agropecuarios y prevenir la degradación física, química y biológica del suelo.

Respecto al recurso hídrico, el desarrollo de actividades agropecuarias deberá realizarse garantizando la protección de drenajes naturales, canales, cuerpos de agua y zonas de escorrentía presentes dentro o en el área de influencia de los terrenos arrendados. Se deberá evitar cualquier tipo de vertimiento no autorizado, establecer zonas de protección alrededor de las fuentes hídricas existentes y promover el uso eficiente del agua mediante prácticas de ahorro y aprovechamiento sostenible. Las autoridades ambientales han señalado la importancia de fortalecer estrategias de gestión integral del agua y adaptación al cambio climático para garantizar la sostenibilidad de las actividades productivas rurales.

En cuanto al componente biótico, las actividades desarrolladas por el arrendatario deberán garantizar la conservación de la flora y fauna presentes en el área, evitando la tala no autorizada, la afectación de coberturas vegetales protectoras, la perturbación de

corredores biológicos y cualquier acción que implique daño a especies silvestres. La permanencia de áreas con cobertura vegetal favorece la conservación de la biodiversidad, la regulación hídrica y la estabilidad de los ecosistemas locales.

De igual manera, el manejo de insumos agropecuarios deberá ajustarse a los lineamientos técnicos establecidos por el Instituto Colombiano Agropecuario - ICA para la implementación de las Buenas Prácticas Ganaderas (BPG), las cuales buscan garantizar la sostenibilidad de la actividad productiva, la protección ambiental, el bienestar animal y la inocuidad de los procesos agropecuarios. El uso de fertilizantes, herbicidas y demás productos agroquímicos deberá efectuarse bajo criterios técnicos, manteniendo los registros de aplicación, las hojas de seguridad y las condiciones adecuadas de almacenamiento

Adicionalmente, todos los residuos generados durante la ejecución del contrato deberán ser gestionados bajo los principios de minimización, aprovechamiento y disposición ambientalmente segura. Particularmente, los envases de plaguicidas y demás residuos peligrosos deberán ser entregados a programas de posconsumo autorizados, en cumplimiento de los lineamientos establecidos por el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible y la normativa ambiental vigente.

Debe resaltarse que, por encontrarse los terrenos dentro de una Unidad Militar de la Fuerza Aeroespacial Colombiana, el arrendatario deberá desarrollar sus actividades sin generar interferencias con las operaciones aéreas, los sistemas de seguridad, las actividades logísticas ni la infraestructura estratégica del CACOM-1. Por tanto, cualquier intervención deberá sujetarse a las restricciones operacionales, ambientales y de seguridad que establezca la Unidad.

En consecuencia, de acuerdo con las condiciones ambientales observadas, la naturaleza del aprovechamiento propuesto y las medidas de manejo establecidas, se considera que el arrendamiento de las veintidós (22) hectáreas es ambientalmente viable y compatible con la destinación de los predios, siempre que se mantenga el cumplimiento permanente de las Buenas Prácticas Ganaderas (BPG), la normatividad ambiental vigente, los programas de conservación de suelo y agua, la gestión integral de residuos, las medidas de protección de flora y fauna y las disposiciones de seguridad institucional impartidas por el CACOM-1. El cumplimiento de estas acciones permitirá garantizar la sostenibilidad del aprovechamiento, la preservación de los recursos naturales y la conservación de las condiciones ambientales de los terrenos entregados en arrendamiento.

2. ANÁLISIS DE LA OFERTA

2.1 ¿QUIÉN OFRECE EL BIEN O SERVICIO?

Para el presente proceso, el bien objeto de contratación corresponde al **arrendamiento de veintidós (22) hectáreas de terreno** ubicadas en diferentes áreas del Comando Aéreo de Combate No. 1, destinadas al desarrollo de actividades agropecuarias autorizadas por la Entidad.

La oferta de este tipo de bienes se encuentra representada por personas naturales, productores agropecuarios, ganaderos, asociaciones campesinas, cooperativas, empresas del sector agropecuario y demás agentes económicos con capacidad técnica, administrativa y financiera para explotar económicamente terrenos rurales mediante contratos de arrendamiento.

En el mercado colombiano existe una amplia participación de interesados en el aprovechamiento de predios rurales para actividades de ganadería, establecimiento de pasturas, producción de forrajes y demás actividades agropecuarias, debido a que el arrendamiento de tierras constituye un mecanismo que permite desarrollar actividades productivas sin necesidad de adquirir la propiedad del inmueble.

Particularmente en la región de influencia de Puerto Salgar (Cundinamarca) y zonas aledañas de los departamentos de Cundinamarca, Tolima, Boyacá y Meta, se evidencia la presencia de productores y empresas dedicadas a la actividad ganadera y agrícola que demandan permanentemente áreas aptas para el establecimiento de praderas, producción de alimento para ganado y sistemas de explotación pecuaria.

Por lo anterior, el mercado potencial está conformado por personas naturales o jurídicas con experiencia en actividades agropecuarias, capacidad de inversión y cumplimiento de los requisitos legales exigidos para celebrar contratos de arrendamiento con entidades estatales, garantizando el adecuado uso, mantenimiento y conservación de las áreas entregadas.

2.2 COTIZACIONES, PRECIOS HISTÓRICOS, OTROS:

Para efectos de contar con información del mercado respecto del valor requerido, la Fuerza Aérea Colombiana público en el correo masivo la convocatoria de arrendamiento a la cual solo se presentó la ASOCIACION FAC NUESTRA SEÑORA DE LORETO PALANQUERO y por el valor que estimo la FAC.

Ítem	Descripción bien, obra y/o servicio	Cantidad (días, meses, etc.)	Vlr. unitario	Valor IVA en caso de estar sujeto al impuesto	Valor canon de arrendamiento con IVA	Valor total con IVA
1	ENTREGA A TÍTULO DE ARRENDAMIENTO DE VEINTIDÓS (22) HECTAREAS UBICADAS EN LAS DIFERENTES ARÉAS DEL CACOM-1	12 MESES	$1.369.537,82	$260.212,18	$1.629.750,00	$19.557.000,00

N/A

PRODUCTO	VALOR UNITARIO				VALOR PROMEDIO
	Fuente 1	Fuente 2	Fuente 3	Fuente 4	
N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Valor Total Estimado				N/A	N/A

Fuente 1: N/A
Fuente 2: N/A
Fuente 3: N/A
Fuente 4: N/A

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

Teniendo en cuenta que el objeto contractual corresponde al **arrendamiento de veintidós (22) hectáreas de terreno ubicadas en las diferentes áreas del CACOM-1**, no se está frente a la adquisición de bienes o servicios especializados cuya ejecución implique estructuras empresariales complejas o elevados niveles de inversión. En consecuencia, el mercado objetivo está conformado principalmente por personas naturales, productores agropecuarios, ganaderos, asociaciones, cooperativas y pequeñas o medianas empresas del sector agropecuario.

Por la naturaleza del contrato, el principal riesgo para la Entidad se encuentra asociado al pago oportuno del canon de arrendamiento y al adecuado mantenimiento de las áreas entregadas, más que a la capacidad técnica o financiera requerida para la ejecución de una obra o la prestación de un servicio especializado por lo cual no aplican indicadores financieros y organizacionales.

4. ESTUDIO DE LA DEMANDA

Con el fin de determinar el comportamiento de la demanda para el presente proceso de contratación, el Comité Estructurador realizó la revisión de antecedentes contractuales, fuentes oficiales y documentación histórica disponible, con el propósito de identificar la forma en que la Fuerza Aérea Colombiana y otras entidades públicas han satisfecho necesidades similares relacionadas con el arrendamiento.

El análisis permitió evidenciar que la utilización de contratos de arrendamiento constituye un mecanismo recurrente para el aprovechamiento económico de bienes inmuebles de propiedad estatal o bajo administración de entidades públicas.

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

El **Comando Aéreo de Combate No.1**, para el aprovechamiento económico de terrenos con vocación agropecuaria que no son requeridos para el cumplimiento inmediato de la misión institucional, ha recurrido tradicionalmente a la figura del **contrato de arrendamiento de bienes inmuebles de propiedad estatal**, mediante procesos contractuales adelantados de conformidad con las disposiciones de la Ley 80 de 1993, la Ley 1150 de 2007 y el Decreto 1082 de 2015.

La Entidad ha identificado que el arrendamiento de áreas rurales constituye un mecanismo eficiente para garantizar el uso productivo de los predios, evitando su improductividad, promoviendo actividades económicas permitidas y generando ingresos que contribuyen a la administración y conservación de los bienes inmuebles del Estado.

En vigencias anteriores, la Entidad ha celebrado contratos de arrendamiento sobre terrenos destinados a actividades agrícolas y pecuarias, estableciendo condiciones técnicas, ambientales y de seguridad acordes con las características de los predios y las restricciones propias de una unidad militar. Estos procesos se han efectuado mediante selección objetiva de arrendatarios que acrediten capacidad jurídica, financiera y técnica para desarrollar las actividades permitidas.

Por lo anterior, se evidencia que la necesidad objeto del presente proceso no corresponde a un requerimiento nuevo, sino a una práctica administrativa que ha permitido el aprovechamiento adecuado de terrenos disponibles dentro de la jurisdicción

del CACOM-1, generando beneficios económicos sin afectar el cumplimiento de la misión institucional de la Fuerza Aeroespacial Colombiana.

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

En el mercado nacional, el acceso al uso y explotación económica de terrenos rurales destinados a actividades agropecuarias se realiza principalmente mediante contratos de arrendamiento, usufructo, concesión de uso o explotación económica, dependiendo de la naturaleza jurídica del propietario y de los fines perseguidos.

Las entidades estatales que poseen bienes inmuebles susceptibles de explotación económica utilizan generalmente contratos de arrendamiento como mecanismo para permitir el aprovechamiento temporal de los predios, garantizando la obtención de una contraprestación económica y el cumplimiento de obligaciones asociadas al mantenimiento, conservación y protección ambiental de las áreas entregadas. Estos contratos son adjudicados mediante procedimientos que aseguran los principios de transparencia, economía, responsabilidad y selección objetiva.

Por su parte, las empresas privadas adquieren el derecho de uso y explotación de terrenos rurales mediante negociaciones directas con los propietarios, celebrando contratos de arrendamiento rural, comodato, aparcería o asociaciones productivas, según las necesidades del proyecto agrícola o pecuario que pretendan desarrollar. El canon de arrendamiento se determina con base en factores como ubicación geográfica, extensión, vocación productiva, disponibilidad de agua, infraestructura existente, accesibilidad y condiciones del mercado agropecuario regional.

Actualmente existe una amplia oferta de terrenos rurales aptos para actividades agrícolas y pecuarias en el departamento de Cundinamarca y zonas de influencia de Puerto Salgar, donde personas naturales, empresas agropecuarias, asociaciones campesinas y productores independientes participan activamente en el mercado de arrendamiento de tierras.

En consecuencia, se observa que el mecanismo más utilizado tanto por entidades públicas como por organizaciones privadas para acceder al aprovechamiento temporal de terrenos rurales es el contrato de arrendamiento, figura que garantiza seguridad jurídica para las partes, define claramente las obligaciones de uso, conservación y restitución del inmueble, y permite el desarrollo de actividades productivas acordes con las características del predio.

4.2.1 Procesos objetos similares:

Entidad	LA NACIÓN -MDN - FUERZA AEROESPACIAL COLOMBIANA -COMANDO AÉREO DE COMBATE No. 1	LA NACIÓN -MDN - FUERZA AEROESPACIAL COLOMBIANA -COMANDO AÉREO DE COMBATE No. 1
Plazo en días	365	365
Modalidad de selección	CONTRATACION DIRECTA	CONTRATACION DIRECTA
Objeto del contrato	EL ARRENDADOR entrega a título de ARRENDAMIENTO a LA ARRENDATARIA, VEINTIDÓS (22) HECTAREAS UBICADAS EN LAS DIFERENTES ARÉAS DEL CACOM-1.	ENTREGA A TÍTULO DE ARRENDAMIENTO DE VEINTIDÓS (22) HECTAREAS UBICADAS EN LAS DIFERENTES ARÉAS DEL CACOM-1
Contratista	ASOCIACION FAC NUESTRA SENORA DE LORETO PALANQUERO	ASOCIACION FAC NUESTRA SEÑORA DE LORETO PALANQUERO
Cantidad Adquirida	1	1
Unidad de medida	GLOBAL	GLOBAL
Valor unitario (indicar si es incluido IVA o no)	$1.474.000 IVA INCLUIDO	$1.550.648 IVA INCLUIDO
Valor total (indicar si es incluido IVA o no)	$17.688.000	$18.607.776
Forma de pago	MENSUAL ANTICIPADO	MENSUAL ANTICIPADO
Lugar de entrega	COMANDO AÉREO DE COMBATE NO. 1 UBICADO EN PUERTO SALGAR CUNDINAMARCA.	COMANDO AÉREO DE COMBATE NO. 1 UBICADO EN PUERTO SALGAR CUNDINAMARCA.
Presentó incumplimiento	NO	NO

5. CONCLUSIONES

Una vez efectuado el análisis del sector, la revisión de las condiciones técnicas, económicas y de mercado, así como la identificación de la oferta disponible para satisfacer la necesidad institucional, el Área Estructuradora concluye que la modalidad de **Contratación Directa – Arrendamiento de Bien Inmueble**, prevista en el numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, resulta procedente para la celebración del contrato cuyo objeto corresponde al **" ENTREGA A TÍTULO DE ARRENDAMIENTO DE VEINTIDÓS (22) HECTAREAS UBICADAS EN LAS DIFERENTES ARÉAS DEL CACOM-1 "**

Del estudio realizado se determinó que la necesidad de la Entidad se encuentra directamente relacionada con un inmueble plenamente identificado y localizado dentro de las instalaciones del CACOM-1, condición que limita la oferta a un espacio específico cuyas características de ubicación, accesibilidad, infraestructura y seguridad permiten satisfacer adecuadamente los requerimientos institucionales.

FIRMAS:

T1. ARIAS ANGEL JOHANNA LETICIA	**CT. VIVIANA GIRALDO GUTIERREZ**
Comité Estructurador Técnico	**Comité Estructurador Económico**
ST. PÉREZ CLAVIJO JUAN DAVID	
Comité Estructurador Jurídico	