MDN-VGSEDB-ICFE-DG-SI-GV

Bogotá D.C., 29-10-2026

Al contestar cite Radicado I-2026-43847 Id: 268194
Folios: 6 Fecha: 29-10-2026 16:12:34
Anexos: 0
Remitente: SUBDIRECCION DE INMUEBLES
Destinatario: SUBDIRECCION ADMINISTRATIVA Y FINANCIERA

Señor Teniente Coronel
MIYER FERNANDO MORENO GUTIÉRREZ
Director (E) Instituto de Casas Fiscales del Ejército
Bogotá D.C.

Asunto: Estudio de Mercado Hogar Infantil Laureles.

Respetuosamente, me permito remitir al señor TC. MIYER FERNANDO MORENO GUTIÉRREZ, Director (E) del Instituto de Casas Fiscales del Ejército, el estudio de mercado de arrendamiento del área construida de 823,00 m² y un área de terreno de 3.393,36 m².

Dicha área se encuentra incorporada en el predio de mayor extensión denominado Lote No. 4 ESCUELA DE ARTILLERÍA, en la Calle 51 SUR No. 5 F 87 INT. 1 de la ciudad de Bogotá, con folio de matrícula 050S-0220953, chip catastral AAA0022JOTD de propiedad del Instituto de Casas Fiscales del Ejército, de acuerdo con la escritura pública No. 1992 del 01 de abril de 1974, de la Notaría 04 de Bogotá, donde funciona el Hogar Infantil Laureles.

1. DEFINICIÓN DEL PROBLEMA.

1.1. ¿Cuál es el objetivo de la investigación?

El objeto del presente estudio de mercado es identificar un precio justo del canon de arrendamiento del inmueble ubicado en el predio propiedad del Instituto, en el cual, de acuerdo con lo verificado en visita de campo, funciona el Hogar Infantil Laureles, que atiende a familias de oficiales, suboficiales y de la comunidad del sector.

1.2. Propósito.

La intención es efectuar la tasación más precisa, acorde y real del valor a pagar por concepto de canon de arrendamiento para funcionamiento del Hogar Infantil Laureles, en la ciudad de Bogotá, Cantón de Artillería. Para ello, se ha tenido en cuenta la misionalidad del Instituto de Casas Fiscales de Ejército, entidad pública adscrita al

Ministerio de Defensa Nacional, cuya vocación de servicio está orientada al bienestar de los miembros del Glorioso Ejército Nacional de Colombia y sus familias.

1.3. ¿Qué se quiere conocer?

Las variables que inciden en el valor a fin de fijar el canon de arrendamiento de las instalaciones donde funciona el Hogar Infantil Laureles, así: dimensiones, abastecimiento, accesibilidad, condiciones uniformes del mercado y las características propias del inmueble y su destinación.

2. ANÁLISIS PREVIO DE LA SITUACIÓN ACTUAL.

2.1. Análisis interno.

El ICFE es propietario del predio de mayor extensión denominado LOTE No. 4 ESCUELA DE ARTILLERÍA, ubicado en la Calle 51 SUR No. 5 F 87 INT. 1 de la ciudad de Bogotá, Cundinamarca, de acuerdo con la escritura pública No. 1992 del 01 de abril de 1974, de la Notaría 04 de Bogotá, chip catastral AAA0022JOTD y folio de matrícula No. 050S-0220953, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., Zona Sur, con un área de terreno en mayor extensión de 64.202,00 m². Incorporado a este predio, se encuentra el bien que se pretende arrendar, denominado **HOGAR INFANTIL LAURELES** con un área de terreno de 3.393,36 m² y un área construida de 823,00 m² distribuida así:

08 Aulas
01 Cocina
01 Bodega de alimentos – despensa
03 Baterías de baños
01 Bodega pequeña
01 Cuarto de aseo
01 Shut de basuras
01 Lavandería
01 Bodega de material de aseo
03 Oficinas administrativas
01 Baño de adultos
01 Biblioteca
01 Salón

2.2. Análisis externo.

Destinación: El área de terreno y el área construida objeto del contrato de arrendamiento serán empleadas para prestar el servicio de hogar infantil.

Entorno económico: Desde el área objeto de contrato de arrendamiento se pretenden satisfacer necesidades o servicios requeridos en el sector, por lo tanto, se procede a analizar el sector aledaño al Cantón de Artillería y se indaga sobre inmuebles o áreas de terreno que tengan similares características, verificando el valor que estos pagan por concepto de canon de arrendamiento, con el fin de establecer el valor de arrendamiento del bien objeto de contrato al interior del Cantón de Artillería. De esta manera, se genera un ingreso para la entidad y se atienden las necesidades de la población del sector del Cantón.

Entorno legal: El Instituto de Casas Fiscales del Ejércitoelaborará un contrato de arrendamiento en aplicación de las normas vigentes. Para tal fin, el contrato será suscrito entre el Director del ICFE y el representante legal de la entidad que se determine como arrendataria. El arrendatario presentará la documentación que lo acredite para actuar como tal. El ICFE fija las condiciones necesarias para el arrendamiento del inmueble, lo que quiere decir que el futuro arrendatario deberá aceptar los términos que de acuerdo con la normatividad vigente se aplican a este tipo de acuerdo de voluntades, así como para la fijación del canon de arrendamiento.

3. TIPO DE INFORMACIÓN DE LA QUE SE DISPONE.

3.1. Fuentes internas.

El origen y la dimensión de la instalación que será ocupada por el arrendatario.
Contratos de arrendamiento que la entidad tiene vigentes.

3.2. Fuentes externas.

Corresponde al estudio de mercado realizado sobre los inmuebles o áreas de terreno con las mismas y/o similares características que se encuentran en el área urbana de la ciudad de Bogotá.

4. ELECCIÓN DE LA MUESTRA.

Para determinar el valor del canon de arrendamiento del inmueble, se realizó un estudio de mercado sobre viviendas y locales ofrecidos en arriendo en el sector, para calcular el valor del metro cuadrado. Se definió esta investigación, puesto que en el sector no hay construcciones que presten el servicio de educación similares al predio objeto de arrendamiento. Por lo tanto, se calcula con base en las áreas de terreno construidas de los inmuebles.

5. TÉCNICAS EMPLEADAS PARA DEFINIR EL CANON DE ARRENDAMIENTO.

5.1. Técnica cuantitativa.

N°	ÍTEM	TELÉFONO	ÁREA M²	CANON DE ARRENDAMIENTO	VALOR M²
1	LOCAL COMERCIAL/PARTICULAR	3102799664	147	$ 1.383.480	$ 9.411
2	LOCAL COMERCIAL/PARTICULAR	3107868855	96	$ 1.152.900	$ 12.010
3	LOCAL COMERCIAL/METRO CUADRADO	3204894207	204	$ 2.305.800	$ 11.303
4	APARTAMENTO/METRO CUADRADO	322 5544320	70	$ 691.740	$ 9.882
PROMEDIO					$ 10.651
TOTAL					$ 8.766.132

Resultado: el valor promedio del metro cuadrado de arriendo de locales comerciales y vivienda es de diez mil seiscientos cincuenta y un pesos ($10.651) M/CTE.

NOTA: El valor que arrojó el estudio de mercado como canon de arrendamiento no incluye servicios públicos ni el IVA respectivo.

5.2. Técnica cualitativa: interpretación de datos y fijación del canon de arrendamiento.

El Instituto de Casas Fiscales del Ejército reconoce que el inmueble objeto de arrendamiento está destinado al funcionamiento del Hogar Infantil Laureles, servicio que genera un impacto social positivo para las familias de los miembros de las Fuerzas Militares y para la comunidad beneficiaria del sector. En consecuencia, además de los resultados obtenidos en el presente estudio de mercado, se analizan las particularidades del inmueble, su ubicación dentro de una instalación militar y la finalidad social del servicio prestado, con el propósito de determinar un canon de arrendamiento razonable y acorde con las condiciones de la relación contractual.

Teniendo en cuenta que el Contrato de Arrendamiento No. 039-ICFE-2025 finaliza el 31 de octubre de 2026 y que las partes han manifestado interés en continuar la ocupación del inmueble, se hace necesario determinar un canon de referencia para la celebración de un nuevo contrato de arrendamiento por un término de seis (6) meses, garantizando la continuidad del funcionamiento del Hogar Infantil Laureles y la adecuada administración del bien inmueble de propiedad del Instituto.

Para la determinación del canon de arrendamiento se tuvieron en cuenta, entre otros, los siguientes aspectos:

- El funcionamiento del Hogar Infantil Laureles beneficia a niños y niñas pertenecientes a familias de los miembros de las Fuerzas Militares y a la

comunidad del sector, constituyéndose en un servicio de interés social desarrollado al interior del Cantón Militar.

- El inmueble presenta condiciones particulares derivadas de su ubicación dentro de una instalación militar, entre ellas restricciones de acceso, control de ingreso y limitaciones horarias para el desarrollo de las actividades.
- El inmueble corresponde a un bien fiscal de propiedad del Instituto de Casas Fiscales del Ejército.
- El inmueble presenta una vetustez aproximada de cuarenta y dos (42) años, circunstancia que incide en sus condiciones físicas y funcionales.
- Es interés institucional del ICFE contribuir al bienestar de las familias de los miembros del Ejército Nacional y apoyar iniciativas orientadas a la atención integral de la primera infancia.
- Se revisaron los contratos de arrendamiento suscritos por el Instituto para inmuebles con destinación similar y las condiciones de mercado identificadas para inmuebles comparables en el sector.

En consideración a los resultados obtenidos en el presente estudio de mercado, las condiciones físicas y funcionales del inmueble, su ubicación al interior del Cantón Militar, su destinación para el funcionamiento del Hogar Infantil Laureles y la finalidad social del servicio allí prestado, se establece como canon mensual de arrendamiento la suma de **UN MILLÓN SEISCIENTOS TREINTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS SIETE PESOS CON OCHENTA Y UN CENTAVOS ($1.635.407,81) M/CTE,** valor obtenido a partir de la actualización del último canon contractual vigente mediante la aplicación del Índice de Precios al Consumidor (IPC) del 5,1 %.

NOMBRE DEL INMUEBLE	VALOR DEL CANON
HOGAR INFANTIL LAURELES	**$1.635.407,81**

Se deja constancia de que el canon de arrendamiento aquí establecido no incluye el impuesto sobre las ventas (IVA).

En caso de prórroga o de suscripción de un nuevo contrato, el canon se reajustará conforme a la variación anual del Índice de Precios al Consumidor (IPC) certificada por el DANE para el año inmediatamente anterior. Cordialmente,



Mayor. OSCAR IVAN CASTRILLON
Subdirector de Inmuebles
Instituto de Casas Fiscales del Ejercito

Elaboró: TSD. July Jiménez M.
Finca Raíz ICFE

Revisó: Abg. Valeria Espinel.
PS. Abogada Subdirección de Inmuebles.