2/01/2024 1:53 p. m. CALVAREZ
ASUNTO: COMUNICACION -
DESTINATARIO: JUAN DE DIOS HERRERA
DEPENDENCIA: GRUPO DE BIENES INMUEBLES
No. COMUNICACIÓN: 000007
CONSECUTIVO: 2024-7

CAJA DE RETIRO DE LAS FF.MM
I2024000007
[Interno]

REPUBLICA DE COLOMBIA

MINISTERIO DE DEFENSA NACIONAL

CAJA DE RETIRO DE LAS FUERZAS MILITARES

RESOLUCION NÚMERO 10889 DEL 2023
(29 DE DICIEMBRE DE 2023)

"Por la cual se determinan los valores de referencia (tarifas) del canon de arrendamiento y/o remuneración generada por el alquiler de oficinas, locales comerciales, bodegas, plazoleta, espacios en pasillos, islas comerciales, Galería Bochica o espacios para eventos de filmación en los inmuebles que integran el Centro Internacional Tequendama, para el año 2024 y se fijan otras disposiciones".

EL DIRECTOR GENERAL DE LA CAJA DE RETIRO DE LAS FUERZAS MILITARES

En uso de las facultades legales que le confiere el art. 19 del Acuerdo 08 de 2016 y

C O N S I D E R A N D O:

1. Que, de acuerdo con lo establecido en el artículo diecinueve (19) del Acuerdo 08 del 3 de noviembre de 2016, es función de la Caja de Retiro de las Fuerzas Militares administrar directa o indirectamente los bienes inmuebles y los recursos de capital que contribuyen al patrimonio de la Entidad o aquellos que sin ser de su propiedad se confíen a su manejo.

2. Que, conforme la escritura pública No. 910 del 29 de mayo de 1941 de la Notaria 5 del círculo de Bogotá D.C., el lote de terreno y construcción conformado por los edificios Bachué, Bochica, Residencias Tequendama Norte y Residencias Tequendama Sur, son propiedad de la Caja de Retiro de las Fuerzas Militares.

3. Que, dentro de las funciones del Director General se encuentra la de administrar y velar por la adecuada utilización de los bienes de la entidad que constituyen el patrimonio y rentas de la misma, así como, la de celebrar contratos para el cumplimiento del objeto y los fines misionales.

4. Que, de acuerdo con el Estatuto Orgánico de Presupuesto, la entidad debe contribuir para el pago de las asignaciones de retiro, con recursos propios, provenientes de los arrendamientos de los centros de producción.

5. Que, de acuerdo con la ubicación y condiciones estructurales de los diferentes inmuebles del complejo Centro Internacional Tequendama – CIT y toda vez que, la destinación del recaudo se menciona en el numeral 4 de estos considerandos, conforme a las necesidades de los arrendatarios en potencia o los arrendatarios que tienen el uso y goce de los inmuebles, se analizará en comité de Bienes Inmuebles la viabilidad de negociar los

cánones de arrendamiento versus la inversión en mejoras y/o mantenimiento, dadas las condiciones de deterioro o la necesaria remodelación a efectos de generar un mayor valor de reconocimiento en las instalaciones y mercado para el sector.

6. Que, las edificaciones del Centro Internacional Tequendama fueron declaradas Bien de Interés Cultural (BIC) categoría conservación integral de Carácter Nacional por el Ministerio de Cultura a través de la Resolución No. 1582 de 2002, y de Carácter Distrital, por el Decreto 606 de 2001, por lo cual se les atribuye un régimen especial de protección por parte del Estado, de forma que, no puede ser demolido, restaurado y no puede ser objeto de ninguna intervención que le produzca cambios, sin la previa autorización o permiso del Ministerio de Cultura.

7. Que, el Centro Internacional Tequendama forma parte de la Unidad de Planeamiento Zonal – 091 Sagrado Corazón, reglamentada por el Decreto Distrital 492 de 2007, reemplazado por la Resolución Nacional 0088 de abril 06 de 2021, “*Por la cual se aprueba el Plan Especial de Manejo y Protección PEMP del Centro Histórico de Bogotá, declarado como bien de interés cultural del ámbito Nacional*”, con Nivel de Intervención N1 (Conservación Integral), Tipo Arquitectónico T6, del Grupo 7.

8. Que, la Caja de Retiro de las Fuerzas Militares hace parte del Grupo Social y Empresarial de la Defensa, uno de los más grandes del país conformado por 14 entidades adscritas y vinculadas al Ministerio de Defensa.

9. Que de conformidad con el Plan Especial de Manejo y Protección PEMP del Centro Histórico de Bogotá, aprobado mediante Resolución Nacional 088 de 2021, en el artículo 68 que a su tenor dice: *“Los vestíbulos, los pasillos y zaguanes no podrán tener usos de comercio y servicios”,* por tal razón, en ningún caso los arrendatarios podrán hacer uso extendido de sus actividades comerciales en éstos.

10. Que el 23 de diciembre de 2022 se llevó a cabo comité extraordinario de Bienes Inmuebles No. 09 en el cual se adoptaron decisiones relacionadas con la expedición de la nueva resolución de tarifas aplicable al año 2023 así:

    - Realizar incremento en los valores de referencia (tarifas) de la base del canon de arrendamiento y/o remuneración obtenidos de la comercialización de los bienes inmuebles del CIT, para la vigencia 2023.

    - Realizar el incremento de los servicios públicos a partir de la vigencia 2023.

    - Mantener el descuento del 35% sobre la base del canon de arrendamiento y/o remuneración obtenidos de la comercialización de los bienes inmuebles del CIT, para todos los funcionarios de planta de las entidades del Grupo Social y Empresarial de la Defensa - GSED y personal activo y retirado del Ministerio de Defensa Nacional – MDN, contribuyendo a la misión y visión estratégica de estos grupos.

      Nota: En el caso de que la actividad comercial a realizar en el inmueble sea en sociedad, el beneficiario del descuento deberá acreditar y soportar debidamente su calidad de asociado, y que se beneficia directamente de dicha actividad, para poder acceder al descuento.

- Autorizar el incremento gradual de la tarifa para mezzanine, en el caso de los arrendatarios antiguos, con el fin de unificar esta tarifa al valor real del metro cuadrado de local, debido a que debe entenderse cada inmueble como una sola unidad de negocio. Para el año 2023 un incremento del 40%.

11. Que, a los contratos vigentes que se hayan suscrito con anterioridad a la presente resolución, se les realizará el incremento al canon de arrendamiento, de acuerdo con el porcentaje ordenado en este acto administrativo, al momento de su renovación contractual, prórroga y/o nuevo contrato de arrendamiento; o al cumplirse el primer año del contrato; esto es, para aquellos contratos cuyo término de duración sea superior a un año.

12. Que, el 26 de diciembre de 2023 se llevó a cabo comité extraordinario de Bienes Inmuebles No. 14 en el cual se adoptaron decisiones relacionadas con la expedición de la nueva resolución de tarifas aplicable al año 2024 así:

- Realizar incremento en los valores de referencia (tarifas) de la base del canon de arrendamiento y/o remuneración obtenidos de la comercialización de los bienes inmuebles del CIT, para la vigencia 2024, tomando como base el incremento del IPC del mes de noviembre de 2023, el cual correspondiente al 10,15%.

- Mantener el descuento del 35% sobre la base del canon de arrendamiento y/o remuneración obtenidos de la comercialización de los bienes inmuebles del CIT, para todos los funcionarios de planta de las entidades del Grupo Social y Empresarial de la Defensa - GSED y personal activo y retirado del Ministerio de Defensa Nacional – MDN, contribuyendo a la misión y visión estratégica de estos grupos.

  PARÁGRAFO: Cuando la actividad comercial a realizar en el inmueble sea en sociedad, el beneficiario del descuento deberá acreditar y soportar debidamente su calidad de asociado y que se beneficia directamente de dicha actividad, para poder acceder al descuento. La calidad de asociado podrá ser objeto de verificación por parte de la Caja, pudiendo requerir para esto los estatutos, documento privado o escritura pública en los que se acredite la constitución de dicha sociedad.

- Autorizar el incremento gradual de la tarifa para mezanine, en el caso de los arrendatarios antiguos, con el fin de unificar esta tarifa al valor real del metro cuadrado de local, debido a que debe entenderse cada inmueble como una sola unidad de negocio. Para el año 2024 la tarifa del metro^2 para mezanine será de $58.133, teniendo como base el valor de metro cuadrado para los locales externos.

13. Que, dentro del valor del canon de arrendamiento se realizará el cobro de “Aseo y seguridad”, así como de los servicios públicos de energía (en los casos que aplique) y agua.

14. Que, el valor a cobrar por “Aseo y seguridad” se realiza de la siguiente forma: El 4% para oficinas y el 6% para los locales sobre la base del canon de arrendamiento, de conformidad con el metraje de área ocupada.

15. Que, el cobro de los servicios públicos, esto es energía (en los casos que aplique) y agua, se realiza mediante tarifa fija por metro cuadrado de la siguiente manera:

SERVICIOS PÚBLICOS	
CONCEPTO	**Valor * M2 ($)**
AGUA	
Oficinas y locales	**2.400**
Restaurantes, peluquerías y locales que presten servicio y preparación de alimentos	**4.500**

ENERGÍA	
Oficinas y locales	**4.700**
Eventos en plazoleta (valor día por cada 200m2)	**31.333**

Teniendo en cuenta lo anteriormente expuesto, CREMIL

R E S U E L V E

ARTÍCULO PRIMERO: Incrementar en un 10,15% el valor fijado para las tarifas o valores de referencia en el año 2023, por metro cuadrado para el canon de las oficinas, locales comerciales, bodegas, islas comerciales o espacios para eventos (filmaciones, ferias) y valores fijos para la plazoleta, Galería Bochica del Centro Internacional Tequendama, cuyos contratos se suscriban a partir del primero (1o.) de enero de 2024, o para aquellos que se renueven bajo la misma vigencia (prórroga).

PARÁGRAFO PRIMERO: En el caso de existir negociaciones condicionadas al estado de deficiencias básicas de adecuación, deterioro o mantenimiento del inmueble, podrá la entidad de acuerdo a la negociación previa presentación de la solicitud ante el Comité Especial de Bienes Inmuebles, proceder a la reducción de la base del canon de arrendamiento, tarifas o precios inferiores a los valores de referencia establecidos en este acto administrativo, consecuentes con el retorno de la inversión por adecuación de un tercero y/o por conveniencia comercial del Centro Internacional Tequendama.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Con el fin de dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo primero de esta resolución, el arrendatario deberá aportar durante la solicitud, mínimo tres cotizaciones correspondientes a las mejoras a realizar en el inmueble, las cuales deberán ser viabilizadas técnicamente por el equipo de Bienes Inmuebles.

ARTÍCULO SEGUNDO: Fijar los siguientes valores de referencia por metro cuadrado, para la base del canon de arrendamiento y/o remuneración obtenidos de la comercialización de los bienes inmuebles y espacios del CIT y otros costos fijos, cuyos contratos se suscriban a partir del primero (1o.) de enero de 2024 o para los que se renueven bajo la misma vigencia así:

TARIFAS AÑO 2024	
EDIFICIOS BACHUE, BOCHICA, RESIDENCIAS TEQUENDAMA NORTE Y RESIDENCIAS TEQUENDAMA SUR	
INMUEBLES	**VALOR M^2 ($)**
Oficinas	**38.920**
Locales sobre vía principal (CRA. 10 o CRA. 13)	**91.595**
Locales Interiores	**75.087**

Bodegas	**16.980**
Terraza (antenas)	**63.364**
Baños Públicos (en concesión)	**23.519**
Mezanine (arrendatarios antiguos)	**58.133**

FILMACIÓN COMERCIALES POR DIA	
Valor día (sin distinguir cantidad m^2)	**1.950.344**

ESPACIO EN PLAZOLETA PARA HACER EVENTOS POR DIA	
ÁREA DISPONIBLE PARA ARRIENDO	**VALOR M^2 ($)**
Metro 2	**61.983**
Valor día plazoletas completas	**2.607.946**
Valor día una (1) plazoleta	**1.303.973**

GALERIA BOCHICA	
De 5:00 PM a 1:00 AM	**$ 1.309.566**
De 8:00 AM a 5:00 PM	**$ 1.145.865**
Valor hora adicional	**$ 294.653**
Alquiler por horas (de acuerdo con los horarios establecidos por la Alcaldía Local)	**$ 294.653**

PARÁGRAFO PRIMERO: Exclusivamente, para el caso de entidades del Grupo Social y Empresarial de la Defensa – GSED, el uso de la Galería Bochica no tendrá costo, siempre y cuando sea para el desarrollo de actividades de tipo misional. Para todos los casos se deberá radicar ante el CISU la solicitud correspondiente.

PARÁGRAFO SEGUNDO: El valor del canon de arrendamiento anteriormente indicado no incluye el impuesto al valor agregado (I.V.A.), ni el valor de servicios públicos ni lo correspondiente a aseo y seguridad.

PARÁGRAFO TERCERO: Dentro de las cotizaciones y contratos de arrendamiento de los inmuebles, debe cobrarse por Aseo y seguridad, el 4% para oficinas y el 6% para los locales, sobre la base del canon de arrendamiento y/o remuneración obtenidos de la comercialización de los bienes inmuebles y espacios del CIT bajo la administración de esta Entidad.

Para los casos de los comodatarios se entenderá el 4% para oficinas y el 6% para los locales de conformidad con el metraje de área ocupada, calculado sobre la base del canon de arrendamiento establecido en la presente resolución, para el cobro del mismo.

PARÁGRAFO CUARTO: Las obras de adecuación y/o remodelación que se requieran por parte del arrendatario deberán ser asumidas en su totalidad por éste; Aquellas adecuaciones, que puedan constituirse en mejoras locativas, previa aprobación del Comité Especial de Bienes Inmuebles, eventualmente podrán ser autorizadas previo la debida justificación de estas, aportando las cotizaciones respectivas y que representen una inversión para el mejoramiento de los inmuebles.

ARTÍCULO TERCERO: Se otorgará descuento única y exclusivamente para los arrendatarios que se encuentren al día con sus obligaciones, incluidos acuerdos de pago suscritos con la Caja de Retiro de las Fuerzas Militares al momento de la respectiva facturación mensual, el cual operará de la siguiente manera:

- **Pronto pago: 5% de descuento** sobre la base del canon de arrendamiento para quien cancele dentro de los 5 primeros días hábiles posteriores a la emisión de la factura.

- **Pago anticipado:**

  a. 6% sobre la base del canon de arrendamiento, por el pago del 50% del valor total del contrato

  b. 7% sobre la base del canon de arrendamiento, por el pago del valor total del contrato.

PARÁGRAFO PRIMERO: En caso de devolución de cheque por concepto de pronto pago o pago anticipado se perderá el descuento financiero otorgado. Así mismo, se aclara que, todo pago con cheque que sea devuelto, se le aplicará la sanción comercial que corresponde al 20%, de conformidad con el artículo 731 del Código de Comercio; excepto en los casos en que el Comité Especial de Bienes Inmuebles determine la aplicabilidad y el monto de la sanción.

ARTÍCULO CUARTO: El valor de los servicios públicos de energía (en los casos que aplique) y agua se cobrará mediante tarifa fija por metro cuadrado, de acuerdo con el metraje correspondiente contractualmente a cada arrendatario o usuario de algún espacio en los inmuebles de propiedad de la Caja de Retiro de las Fuerzas Militares ubicados en el Centro Internacional Tequendama. Para la vigencia 2024 las tarifas fijas serán:

SERVICIOS PÚBLICOS	
CONCEPTO	**Valor * M2 ($)**
AGUA	
Oficinas y locales	**2.400**
Restaurantes, peluquerías y locales que presten servicio y preparación de alimentos	**4.500**

ENERGÍA	
Oficinas y locales	**4.700**
Eventos en plazoleta (valor día por cada 200m2)	**31.333**

ARTÍCULO QUINTO: La presente Resolución podrá ser consultada en la página WEB de la entidad, a través del link https://www.cremil.gov.co/app/answers/detail/a_id/1561/related/1, o por los diferentes medios electrónicos.

ARTÍCULO SEXTO: La presente Resolución rige a partir del primero (1) de enero de 2024 y deja sin efectos las resoluciones anteriores y todas aquellas disposiciones que le sean contrarias.

CÚMPLASE

Dada en Bogotá, D.C., a los 29 DE DICIEMBRE DE 2023



“Por la cual se determinan los valores de referencia (tarifas) del canon de arrendamiento y/o remuneración generada por el alquiler de oficinas, locales comerciales, bodegas, plazoleta, espacios en pasillos, islas comerciales, Galería Bochica o espacios para eventos de filmación en los inmuebles que integran el Centro Internacional Tequendama, para el año 2024 y se fijan otras disposiciones”

MAYOR GENERAL (RA) LEONARDO PINTO MORALES
DIRECTOR GENERAL
CAJA DE RETIRO DE LAS FUERZAS MILITARES

Vo.Bo.: Coronel (RA) Fredy Calixto – Subdirector Administrativo /

Dr. Darío Rojas – Jefe Of. Asesora Jurídica /

Aprobó: Ing. Gustavo Rojas – Coordinador Bienes Inmuebles /

Proyectó: PE. Martha Patiño /

PD. Fredys Moron/

PD. Claudia Álvarez /

PE. Ma. Paula Archila/

T. Angélica Noriega /

“Por la cual se determinan los valores de referencia (tarifas) del canon de arrendamiento y/o remuneración generada por el alquiler de oficinas, locales comerciales, bodegas, plazoleta, espacios en pasillos, islas comerciales, Galería Bochica o espacios para eventos de filmación en los inmuebles que integran el Centro Internacional Tequendama, para el año 2024 y se fijan otras disposiciones”