CAJA DE RETIRO DE LAS FUERZAS MILITARES
SUBDIRECCIÓN ADMINISTRATIVA
GRUPO DE CONTRATACIÓN Y ADQUISICIONES

F-GCA-CA-05/ 12-05-2026 v8

9/09/2026 5:18 p. m. MARCHILA

ASUNTO: **ESTUDIO PREVIO CONTRATO**
DESTINATARIO: **DIANA KATRINA ALBAN RICO**
DEPENDENCIA: **GRUPO DE CONTRATACION Y**
No. COMUNICACIÓN:
CONSECUTIVO: **2026-15774**

CAJA DE RETIRO DE LAS FF.MM

I2026015773

[Interno]

Datos del área Gestora	**Dependencia solicitante**	SUBDIRECCIÓN DE GESTIÓN DE ACTIVOS- CAJA DE RETIRO DE LAS FUERZAS MILITARES - CREMIL
	Abogado responsable de la subdirección de gestión de activos:	PD. MARIA PAULA ARCHILA CONTRERAS

1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD QUE LA ENTIDAD PRETENDE SATISFACER.

La Caja de Retiro de las Fuerzas Militares – CREMIL, en cumplimiento de su misión institucional y de las funciones asignadas por el ordenamiento jurídico vigente, tiene a su cargo la administración, conservación y adecuado aprovechamiento de los bienes inmuebles que integran su patrimonio, procurando su utilización eficiente y la protección del patrimonio de la Entidad.

Dentro de los bienes inmuebles administrados por CREMIL se encuentran aquellos ubicados en el Centro Internacional Tequendama de la ciudad de Bogotá D.C., entre los cuales se encuentra el espacio denominado Hall Ascensor de las Residencias Tequendama Sur (RTS), ubicado en la Carrera 10 No. 26-71, cuya utilización debe desarrollarse bajo condiciones que garanticen la adecuada conservación del inmueble y la protección de los bienes de propiedad de la Entidad.

En este contexto, TELETIGRE S.A.S. manifestó su interés en utilizar temporalmente el espacio denominado Hall Ascensor de las Residencias Tequendama Sur (RTS) para la realización de actividades relacionadas con la producción y grabación de la obra audiovisual denominada “PRIMERA PLANA”, para lo cual requiere disponer del espacio durante la fecha previamente acordada con la Entidad.

En atención a la solicitud presentada, CREMIL identificó la viabilidad de permitir el uso temporal del espacio, teniendo en cuenta sus características físicas, ubicación y las condiciones requeridas para el desarrollo de la actividad, siempre que su utilización se efectúe de manera controlada, por el término y bajo las condiciones expresamente autorizadas por la Entidad.

La celebración del contrato permitirá establecer de manera clara las condiciones bajo las cuales EL LOCATARIO podrá utilizar el espacio, particularmente en lo relacionado con la destinación autorizada, el período de uso, las condiciones de ingreso y permanencia, la conservación de las instalaciones, la responsabilidad por los daños que eventualmente se ocasionen y la restitución del espacio en las condiciones en que fue recibido.

De igual manera, el instrumento contractual permitirá a CREMIL ejercer el correspondiente seguimiento sobre la utilización del inmueble y establecer las medidas necesarias para prevenir afectaciones a la infraestructura, a los bienes de la Entidad y a las demás personas o actividades que se desarrollen en las instalaciones del Centro Internacional Tequendama.

En consecuencia, se hace necesario formalizar el uso temporal del espacio mediante la celebración de un contrato de alquiler, en el cual se establezcan las condiciones económicas, jurídicas, administrativas y de seguridad que deberán observar las partes durante su ejecución, garantizando de esta manera la adecuada administración del inmueble y la protección del patrimonio de CREMIL.

2. LA DESCRIPCIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR IDENTIFICADO CON EL CUARTO NIVEL DEL CLASIFICADOR DE BIENES Y SERVICIOS, DE SER POSIBLE, O DE LO CONTRARIO CON EL TERCER NIVEL

2.1.1. OBJETO:	ALQUILER TEMPORAL DEL ESPACIO DENOMINADO HALL ASCENSOR DE LAS RESIDENCIAS TEQUENDAMA SUR (RTS), UBICADO EN LA CARRERA 10 No. 26-71 DE BOGOTÁ D.C., PARA EL DESARROLLO DE ACTIVIDADES DE PRODUCCIÓN Y GRABACIÓN DE LA OBRA AUDIOVISUAL

<table>
<tr><td></td><td>DENOMINADA ‘PRIMERA PLANA’, DE CONFORMIDAD CON LAS CONDICIONES Y EL PLAZO ESTABLECIDOS EN EL CONTRATO.</td></tr>
<tr><td></td><td></td></tr>
<tr><td>2.1.2 LINDEROS:</td><td>El(los) inmueble(s) objeto del presente contrato corresponde(n) a:

IDENTIFICACIÓN:

EL ARRENDADOR otorga a LA PRODUCTORA en arrendamiento de la siguiente propiedad (en adelante, la “LOCACIÓN”):

<table>
<tr><td>Nombre del inmueble</td><td>CENTRO INTERNACIONAL TEQUENDAMA</td></tr>
<tr><td>Locación</td><td>ESPACIO RTS (HALL ASCENSOR) UBICADO EN LA CRA 10 #26-71.</td></tr>
<tr><td>Ciudad</td><td>BOGOTÁ D.C</td></tr>
<tr><td>Dirección del inmueble</td><td>CARRERA 10#26- 71</td></tr>
<tr><td>Número de Matrícula Inmobiliaria</td><td>50C-187318</td></tr>
</table>

GENERALES DEL CENTRO INTERNACIONAL TEQUENDAMA
<table>
<tr><td>NORTE</td><td>CON EL EDIFICIO TORRES BAVARIA</td></tr>
<tr><td>SUR</td><td>CON EL HOTEL TEQUENDAMA</td></tr>
<tr><td>ORIENTE</td><td>CON LA CARRERA 10 DE BOGOTA</td></tr>
<tr><td>OCCIDENTE</td><td>CON LA CARRERA 13 DE BOGOTA</td></tr>
</table>

LINDEROS ESPECIFICOS RESIDENCIAS TEQUENDAMA SUR
<table>
<tr><td>NORTE</td><td>CON EL EDIFICIO BOCHICA.</td></tr>
<tr><td>SUR</td><td>CON EL HOTEL TEQUENDAMA.</td></tr>
<tr><td>ORIENTE</td><td>CON LA CARRERA 10 DE BOGOTÁ, D.C.</td></tr>
<tr><td>OCCIDENTE</td><td>CON LA CARRERA 13 DE BOGOTÁ, D. C.</td></tr>
</table>

Los linderos anteriormente señalados corresponden a la identificación general del inmueble denominado Residencias Tequendama Sur (RTS), dentro del cual se encuentra ubicado el espacio objeto del presente contrato, denominado Hall Ascensor de las Residencias Tequendama Sur (RTS). En consecuencia, la inclusión de dichos linderos tiene como finalidad precisar la ubicación e identificación del inmueble en el que se encuentra el área objeto de alquiler.</td></tr>
<tr><td>2.1.3. DESTINACIÓN</td><td>El espacio objeto del contrato será destinado exclusivamente al desarrollo de las actividades descritas en la solicitud de arrendamiento identificada con Radicado No. R2026055730 de fecha 28 de julio de 2026, presentada por LA PRODUCTORA Y/O ARRENDATARIO, relacionadas con la producción y grabación de la obra audiovisual denominada “PRIMERA PLANA”, así como a las actividades de preparación, montaje, iluminación, filmación,</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td></td><td>desmontaje y retiro de equipos y elementos necesarios para su realización, de conformidad con las condiciones y horarios establecidos en el presente contrato.

PARÁGRAFO PRIMERO: LA PRODUCTORA Y/O ARRENDATARIO se obliga a no almacenar, conservar ni permitir dentro del espacio objeto del contrato sustancias explosivas, inflamables, psicoactivas o cualquier elemento que pueda afectar la seguridad, salubridad o integridad del espacio, de los bienes allí ubicados o de las áreas comunes.

PARÁGRAFO SEGUNDO: De igual forma, el espacio objeto del contrato deberá destinarse exclusivamente a las actividades autorizadas en el presente contrato, de acuerdo con su naturaleza, uso permitido y condiciones, y no podrá ser sometido a sobrecargas estructurales o eléctricas derivadas del uso de maquinaria, transformadores, equipos o aparatos que excedan la capacidad autorizada. En ningún caso podrá destinarse a fines residenciales y/o habitacionales.

PARÁGRAFO TERCERO: EL LOCADOR PROPIETARIO Y/O ARRENDADOR podrá realizar visitas de verificación e inspección al espacio objeto del contrato, directamente o a través de terceros autorizados, con el fin de constatar el cumplimiento de la destinación y demás compromisos contractuales, procurando no afectar el normal desarrollo de las actividades autorizadas a LA PRODUCTORA Y/O ARRENDATARIO.</td></tr>
<tr><td colspan="2">2.2. ASPECTOS RELEVANTES</td></tr>
<tr><td>2.2.1. Tipo de contrato:</td><td>Contratación directa</td></tr>
<tr><td>2.2.2. CLASIFICACIÓN UNSPSC</td><td>
<table>
<tr><th>CLASIFICACIÓN UNSPSC</th><th>SEGMENTO</th><th>FAMILIA</th><th>CLASE</th><th>PRODUCTO</th></tr>
<tr><td>80131502</td><td>Servicios de Gestión, servicios profesionales de empresas y servicios administrativos</td><td>Servicios Inmobiliarios</td><td>Alquiler y arrendamiento de propiedades y edificaciones</td><td>Arrendamiento de instalaciones comerciales o industriales</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>2.2.3. OBLIGACIONES DEL LOCADOR PROPIETARIO Y/O ARRENDADOR</td><td>1) Entregar a LA PRODUCTORA Y/O ARRENDATARIO el espacio objeto del contrato en la fecha y hora de ingreso pactadas en el presente contrato.
2) Permitir a LA PRODUCTORA Y/O ARRENDATARIO el uso y goce pacífico del espacio objeto del contrato, durante el término y dentro de los horarios establecidos en el presente contrato, y abstenerse de perturbar el uso autorizado del mismo.
3) Realizar, bajo su costo y riesgo, las reparaciones que no tengan naturaleza locativa y que sean necesarias para mantener el espacio objeto del contrato en condiciones adecuadas para los fines pactados, siempre que dichas reparaciones no sean imputables a LA PRODUCTORA Y/O ARRENDATARIO.</td></tr>
</table>

	4) Coordinar con **LA PRODUCTORA Y/O ARRENDATARIO** los protocolos de confidencialidad y seguridad que resulten aplicables durante las actividades objeto del contrato y durante las visitas que, en caso de ser necesarias, se realicen al espacio objeto del contrato**,** previa coordinación entre las partes. 5) Autorizar el ingreso al espacio objeto del contrato del personal de **LA PRODUCTORA Y/O ARRENDATARIO**, así como de los equipos, elementos de utilería y demás implementos necesarios para la preparación, grabación, iluminación, desmontaje y retiro de los elementos utilizados en la actividad audiovisual, los cuales permanecerán provisionalmente en el espacio autorizado y deberán ser retirados en la fecha y hora de restitución pactadas en el presente contrato. Lo anterior, bajo el entendido de que ninguno de dichos bienes estará sujeto a retención por parte de **EL LOCADOR PROPIETARIO Y/O ARRENDADOR**, o de cualquier persona que actúe siguiendo sus instrucciones. **6)** Permitir a **LA PRODUCTORA Y/O ARRENDATARIO** la realización de modificaciones estrictamente temporales y reversibles sobre el espacio objeto del contrato**,** así como la modificación temporal de la disposición de los bienes que se encuentren en este y su eventual reemplazo por otros, previa autorización expresa de **EL LOCADOR PROPIETARIO Y/O ARRENDADOR**, siempre que dichas actividades no afecten la estructura, seguridad, funcionamiento o integridad del espacio o de los bienes allí ubicados y que **LA PRODUCTORA Y/O ARRENDATARIO** restituya el espacio en las mismas condiciones en que lo recibió. **7)** Proporcionar información clara, veraz y completa sobre los bienes ubicados en el **espacio objeto del contrato** que se encuentren protegidos por derechos de propiedad intelectual, incluyendo, pero sin limitarse a, marcas, derechos de autor, nombres o enseñas comerciales, así como sobre otros derechos de terceros que recaigan sobre el espacio y/o los bienes que se encuentren en este, cuando dicha información sea requerida por **EL LOCADOR PROPIETARIO Y/O ARRENDADOR**
2.2.4. OBLIGACIONES DE LA PRODUCTORIA Y/O ARRENDATARIO	1.Destinar y utilizar el espacio objeto del contrato exclusivamente para las actividades de preparación, montaje, iluminación, producción y grabación de la obra audiovisual denominada “PRIMERA PLANA”, así como para el desmontaje y retiro de los equipos y elementos utilizados, dentro de los horarios autorizados.. 2. Hacer uso adecuado y responsable del espacio objeto del contrato, de los bienes y elementos que le sean entregados o puestos a disposición, así como de las áreas comunes cuyo tránsito o utilización resulte necesaria para el ingreso, permanencia y retiro de su personal y equipos 3.Abstenerse de realizar actividades diferentes a las expresamente autorizadas, así como de efectuar modificaciones, adecuaciones, instalaciones o intervenciones en el espacio objeto del contrato sin la previa autorización expresa y escrita de EL LOCADOR PROPIETARIO Y/O ARRENDADOR. 4.Permitir y facilitar las labores de inspección y verificación que realice EL LOCADOR PROPIETARIO Y/O ARRENDADOR, directamente o por intermedio del supervisor o del personal autorizado, respecto del uso, estado, seguridad y condiciones del espacio objeto del contrato, procurando que dichas verificaciones no interfieran injustificadamente con las actividades autorizadas. 5.Dejar el espacio objeto del contrato, así como los bienes y elementos que le hayan sido entregados o puestos a disposición, en las mismas condiciones de orden, aseo y conservación en que fueron recibidos, salvo el deterioro natural derivado del uso autorizado. 6.Retirar, al finalizar la jornada autorizada y dentro del horario establecido para la restitución, todos los equipos, elementos de producción, utilería, mobiliario temporal, materiales y demás bienes de su propiedad o bajo su responsabilidad que hayan sido ingresados al espacio objeto del contrato.

	7.Responder por los daños, deterioros, pérdidas o afectaciones que sean imputables a LA PRODUCTORA Y/O ARRENDATARIO, a su personal, contratistas, subcontratistas, proveedores o demás personas que ingresen al espacio con ocasión de las actividades objeto del contrato, y asumir los costos de reparación, reposición o restablecimiento a que haya lugar. 8.Cumplir las condiciones de seguridad, salud en el trabajo, ambientales, de ingreso, circulación y permanencia establecidas por CREMIL y aquellas que resulten aplicables a las actividades de producción y grabación que se desarrollen en el espacio objeto del contrato. 9.Garantizar que los equipos, elementos, estructuras, conexiones eléctricas, elementos de iluminación, utilería y demás implementos utilizados durante la grabación no afecten la estructura, seguridad, funcionamiento, conservación o integridad del espacio objeto del contrato, de los bienes ubicados en este o de las áreas comunes. 10.Abstenerse de almacenar en el espacio objeto del contrato sustancias, materiales o elementos que puedan generar riesgo para las personas, las instalaciones, los bienes o el medio ambiente. 11.Cumplir las instrucciones impartidas por el supervisor del contrato y por el personal autorizado de CREMIL relacionadas con el uso, seguridad, ingreso, circulación y restitución del espacio objeto del contrato.
2.2.5 OBLIGACIONES SST DE LA PRODUCTORA Y/O ARRENDATARIO	Dar cumplimiento a todas las disposiciones legales y reglamentarias, relacionadas a seguridad y salud en el trabajo, Decreto 1072 de 2015, Resolución 0312 de 2019 y demás normas aplicables al tipo de actividad económica que se desarrolle en la locación: 1. **LA PRODUCTORA Y/O ARRENDATARIO** será responsable de la protección de la seguridad y salud de sus trabajadores, contratistas, subcontratistas, proveedores y visitantes que ingresen al inmueble con ocasión de sus actividades, debiendo implementar las medidas de prevención y control de riesgos requeridas por la normatividad vigente. 2. **LA PRODUCTORA Y/O ARRENDATARIO** deberá informar oportunamente al **LOCADOR PROPIETARIO Y/O ARRENDADOR** sobre cualquier incidente, accidente, emergencia, condición insegura o situación que pueda generar afectación a las personas, al inmueble o a terceros, cuando tenga conocimiento de esta. 3. Cuando se desarrollen actividades de alto riesgo, tales como trabajo en alturas, espacios confinados, trabajos en caliente, riesgo eléctrico u otras actividades que requieran controles especiales, el **LA PRODUCTORA Y/O ARRENDATARIO** deberá garantizar el cumplimiento de los requisitos legales aplicables, contar con personal competente y adoptar las medidas de prevención necesarias para evitar daños a las personas o a la infraestructura. 4. **LA PRODUCTORA Y/O ARRENDATARIO** mantendrá indemne al **LOCADOR PROPIETARIO Y/O ARRENDADOR** frente a cualquier reclamación, demanda, sanción, perjuicio o daño ocasionado por el incumplimiento de sus obligaciones legales en materia de Seguridad y Salud en el Trabajo o por actuaciones de sus trabajadores, contratistas o dependientes. **5. LA PRODUCTORA Y/O ARRENDATARIO** mantendrá indemne al **LOCADOR PROPIETARIO Y/O ARRENDADOR** deberá suministrar la información y documentación cuando el **LOCADOR**

	PROPIETARIO Y/O ARRENDADOR lo requiera que le permita evidenciar el cumplimiento de las obligaciones legales aplicables en materia de Seguridad y Salud en el Trabajo, incluyendo, entre otros, soportes de afiliación al Sistema General de Riesgos Laborales, procedimientos de trabajo seguro, permisos para actividades de alto riesgo, certificaciones de capacitación del personal, planes de emergencia y demás documentos que resulten pertinentes de acuerdo con la naturaleza de las actividades ejecutadas. La solicitud de dicha información tendrá como finalidad verificar la adecuada gestión de los riesgos que puedan afectar a las personas, al inmueble o a terceros, sin que ello implique la transferencia de responsabilidades legales del **LA PRODUCTORA Y/O ARRENDATARIO** al **LOCADOR PROPIETARIO Y/O ARRENDADOR** ni genere relación laboral alguna entre el **LOCADOR PROPIETARIO Y/O ARRENDADOR** y el personal del **LA PRODUCTORA Y/O ARRENDATARIO** **6. LA PRODUCTORA Y/O ARRENDATARIO** deberá implementar las medidas de prevención, preparación y respuesta ante emergencias que le resulten aplicables de acuerdo con la naturaleza de sus actividades, el número de trabajadores, contratistas y visitantes, el nivel de riesgo de su operación y su capacidad operativa, dando cumplimiento a la normatividad vigente en materia de Seguridad y Salud en el Trabajo. 7. Cuando el **LOCADOR PROPIETARIO Y/O ARRENDADOR** lo requiera, **LA PRODUCTORA Y/O ARRENDATARIO** deberá suministrar información o soportes que evidencien la implementación de las medidas de gestión de emergencias que le sean exigibles, tales como procedimientos de actuación, identificación de recursos para atención de emergencias, capacitación del personal, conformación de brigadas cuando aplique, dotación de elementos de emergencia y demás controles acordes con las características y riesgos de su operación.
2.2.6 OBLIGACIONES AMBIENTALES DE LA PRODUCTORA	**LA PRODUCTORA Y/O ARRENDATARIO** deberá tomar todas las medidas conducentes para evitar la contaminación ambiental durante sus operaciones, cumplirá con todo lo correspondiente a la normativa legal aplicable y las solicitudes de la Entidad que para tal fin se expiden, así como en los actos administrativos de las autoridades Distritales y Nacionales. **PARÁGRAFO PRIMERO: LA PRODUCTORA Y/O ARRENDATARIO** debe ejecutar sus actividades o servicios sin crear riesgo para la salud, instalaciones físicas o el medio ambiente, ya que todos los costos que se generen con ocasión al manejo inadecuado de residuos derivados de su actividad económica se trasladarán a los directos causantes, incluyendo los costos ambientales derivados de requerimientos de las autoridades o las consecuentes multas. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** En caso de que cualquiera de los ocupantes del inmueble sufra enfermedad infectocontagiosa, serán por cuenta del **LA PRODUCTORA Y/O ARRENDATARIO,** todos los gastos de desinfección y limpieza a que haya lugar. **PARÁGRAFO TERCERO: LA PRODUCTORA Y/O ARRENDATARIO** deberá hacer buen uso de los servicios públicos como el consumo de agua y energía dado que es importante limitar al máximo los desperdicios, fugas de agua, filtraciones o presencia de aparatos electrónicos o luces encendidas cuando no se está haciendo uso de los mismos, lo anterior por medio de la implementación de elementos ahorradores (conforme al Decreto

	3102 de 1997 artículos 6 y 7). **PARÁGRAFO CUARTO: LA PRODUCTORA Y/O ARRENDATARIO** debe cumplir con los planes o programas de manejo ambiental acordes al objeto y actividad económica a realizar, así como los que establezca **EL LOCADOR PROPIETARIO Y/O ARRENDADOR** para minimizar los posibles impactos que se puedan generar al interior del inmueble arrendado, en cumplimento de las normas ambientales legales y que les corresponda ante los entes de control que regulen la materia.
2.2.7 OBLIGACIONES DEL SISTEMA DE GESTION DEL SEGURIDAD DE LA INFORMACION - SGSI DE LA PRODUCTORA Y/O ARRENDATARIO	**LA PRODUCTORA Y/O ARRENDATARIO**, se obliga a cumplir con los lineamientos generales de Seguridad de la Información definidos por la CAJA DE RETIRO DE LAS FUERZAS MILITARES – CREMIL, en el marco de su Sistema de Gestión de Seguridad de la Información (SGSI), únicamente en lo relacionado con el uso del inmueble y la interacción con activos físicos, tecnológicos o de información de la Entidad, así: • Cumplir con los lineamientos de seguridad de la información que le sean comunicados por el **LOCADOR PROPIETARIO Y/O ARRENDADOR** respecto del uso de instalaciones, accesos, zonas comunes y recursos asociados al inmueble. • Abstenerse de realizar conexiones no autorizadas a redes, sistemas de información o infraestructura tecnológica de CREMIL. • Garantizar el uso adecuado de los accesos físicos al inmueble, incluyendo llaves, tarjetas, controles de ingreso o cualquier mecanismo de acceso suministrado por el **LOCADOR PROPIETARIO Y/O ARRENDADOR** • Informar oportunamente al **LOCADOR PROPIETARIO Y/O ARRENDADOR** cualquier incidente que pueda afectar la seguridad de las instalaciones o de los activos de información de CREMIL dentro del inmueble o áreas comunes. • Permitir las verificaciones que el **LOCADOR PROPIETARIO Y/O ARRENDADOR** estime necesarias para validar el cumplimiento de las condiciones de seguridad asociadas al inmueble. **PARÁGRAFO PRIMERO:** Las obligaciones aquí establecidas no implican acceso, tratamiento, custodia ni responsabilidad alguna por parte del **LOCADOR PROPIETARIO Y/O ARRENDADOR** sobre la información propia del **LA PRODUCTORA Y/O ARRENDATARIO**, la cual será gestionada de manera independiente y bajo su exclusiva responsabilidad. **PARÁGRAFO SEGUNDO: LOCADOR PROPIETARIO Y/O ARRENDADOR** será el único responsable de la protección, gestión y seguridad de la información física o digital que maneje en desarrollo de su actividad económica dentro del inmueble arrendado. **PARÁGRAFO TERCERO:** Las obligaciones del SGSI se aplicarán de manera proporcional a la naturaleza del contrato de arrendamiento y no implican la implementación obligatoria de un sistema de gestión de seguridad de la información por parte del **LA PRODUCTORA Y/O ARRENDATARIO**, salvo disposición legal en contrario.
2.2.8. AUTORIZACIÓN TRATAMIENTO DATOS PERSONALES:	En cuanto a los datos personales de sus empleados, clientes, proveedores, contratistas y otros titulares, que las partes intercambien en virtud del contrato, ambas declaran que, en cumplimiento de la Ley 1581 de 2012 ("Régimen de Protección de Datos Personales") y sus decretos reglamentarios, se encuentran autorizadas por cada uno de ellos para dar tratamiento a sus datos personales y para compartir los mismos con terceros. Las partes reconocen, en todo caso, que los titulares podrán solicitar la eliminación de los datos personales suministrados, salvo aquellos que deban ser conservados en cumplimiento de obligaciones comerciales, legales y reglamentarias. Las partes se comprometen a garantizar los derechos de los titulares de la

	información consagrados en la legislación local aplicable. Las partes se abstendrán de suministrar a los otros datos personales para cuyo tratamiento no se encuentren legitimadas, y deberán responder ante el titular del dato y ante las autoridades por eventuales infracciones al Régimen de Protección de Datos Personales y a la reglamentación sobre la materia que se expida durante la vigencia del contrato. Las partes se comprometen a realizar el tratamiento de los datos personales a los que tengan acceso, de acuerdo con los parámetros establecidos por las leyes aplicables a la materia en Colombia, el alcance de la autorización de tratamiento de datos otorgada por el titular, y atendiendo a su rol como responsables o encargados de su tratamiento, según sea el caso.
3. PLAZO DE EJECUCIÓN, LUGAR DE EJECUCIÓN, VALOR Y FORMA DE PAGO	
3.1.. LUGAR Y PLAZO DE EJECUCIÓN:	EL **LOCADOR PROPIETARIO Y/O ARRENDADOR** otorga a LA PRODUCTORA Y/O ARRENDATARIO el derecho temporal de uso y filmación del siguiente espacio: • Hall Ascensor del espacio Residencias Tequendama Sur (RTS) ubicado en la Cra 10 # 26-71. La **PRODUCTORA Y/O ARRENDATARIO** tendrá derecho a utilizar y ocupar el espacio objeto del presente contrato, para realizar la jornada de grabación el día diez (10) de septiembre de 2026, por el total de lapso de medio (1/2) día, horario previsto de inicio a las 19:00 horas y de finalización 24:00 horas , **PARÁGRAFO ÚNICO:** En caso de cuestiones climáticas desfavorables o fuerza mayor, y si LA **PRODUCTORA Y/O ARRENDATARIO** lo considerase necesario, previo aviso a 48 horas de antelación, LA **PRODUCTORA Y/O ARRENDATARIO** podrá solicitar a **EL LOCADOR PROPIETARIO Y/O ARRENDADOR** el cambio de fecha de la filmación, la cual será determinada por las partes de común acuerdo, de conformidad con la cotización enviada, la cual tiene un término de vigencia de 30 días, en caso de exceder el plazo de vigencia de la cotización, se deberá radicar nueva solicitud.
3.2. ESTADO Y RESTITUCIÓN	**LA PRODUCTORA Y/O ARRENDATARIO** declara que recibe el **espacio objeto del contrato**, denominado **Hall Ascensor de las Residencias Tequendama Sur (RTS)**, en buen estado de conservación y en condiciones adecuadas para el desarrollo de las actividades autorizadas, obligándose a conservarlo y restituirlo en las mismas condiciones en que lo recibió, salvo el deterioro natural derivado de su uso autorizado.
3.3 VALOR Y FORMA DE PAGO:	El valor total del presente contrato será la suma de **OCHOSCIENTOS NOVENTA Y DOS MIL QUINIENTOS PESOS M/CTE. ($892.500,00).** incluido IVA**.** De conformidad con la Cotización No**. 2026-074** de fecha **30 de julio de 2026,** suma que será pagadera en favor del **LOCADOR PROPIETARIO Y/O ARRENDADADOR** el cual deberá ser consignado en la Cuenta Corriente No. 256-08338-7 del Banco de Occidente, a nombre de **LA CAJA DE RETIRO DE LAS FUERZAS MILITARES NIT 899.999.118-1** en un término de los (5) días hábiles después de la emisión de la factura con el lleno de todos los requisitos legales y la aprobación de la misma por parte de **LA PRODUCTORA Y/O ARRENDATARIO**. **PARÁGRAFO PRIMERO**: En caso de no pago en lo estipulado en la cláusula cuarta, inmediatamente se iniciará con el cobro de Intereses de mora (bajo el interés comercial establecido). **GASTOS**: El precio expresado en este contrato incluye los gastos de electricidad, agua, o similares necesarias para la adecuada grabación de la actividad audiovisual. Por tanto, estos gastos se encuentran incluidos en el precio pactado. Además, serán a cargo de **LA PRODUCTORA Y/O ARRENDATARIO** las reparaciones que se requieran como consecuencia de cualquier desperfecto y/o daño que le sea imputable y que haya sido ocasionado durante la realización de las actividades objeto del presente contrato**,** los cuales serán asumidos integralmente por **LA PRODUCTORA Y/O ARRENDATARIO**.

4. MODALIDAD DE SELECCIÓN Y SU JUSTIFICACIÓN, INCLUYENDO LOS FUNDAMENTOS JURÍDICOS.

Es preciso señalar que el contrato de arrendamiento no se encuentra expresamente relacionado dentro de los tipos contractuales enunciados en el artículo 32 de la Ley 80 de 1993. No obstante, dicha disposición reconoce como contratos estatales aquellos actos jurídicos generadores de obligaciones que celebren las entidades estatales, previstos en el derecho privado o en disposiciones especiales, así como aquellos derivados de la autonomía de la voluntad.

En concordancia con lo anterior, el artículo 13 de la Ley 80 de 1993 dispone que los contratos que celebren las entidades estatales se regirán por las disposiciones comerciales y civiles pertinentes, salvo en las materias particularmente reguladas por dicho estatuto. De igual manera, el artículo 40 de la misma ley establece que las estipulaciones de los contratos serán las que, de acuerdo con las normas civiles, comerciales y las previstas en la Ley 80 de 1993, correspondan a su esencia y naturaleza.

En el presente caso, CREMIL, en calidad de propietaria y administradora del inmueble, requiere formalizar el uso temporal del espacio denominado Hall Ascensor de las Residencias Tequendama Sur (RTS), ubicado en la Carrera 10 No. 26-71 de Bogotá D.C., solicitado por TELETIGRE S.A.S. para el desarrollo de actividades de producción y grabación de la obra audiovisual denominada “PRIMERA PLANA”, durante el día diez (10) de septiembre de 2026.

De acuerdo con lo anterior, el negocio jurídico corresponde al **arrendamiento temporal de un espacio determinado**, mediante el cual CREMIL concede su uso y goce temporal a cambio de una contraprestación económica, de conformidad con las condiciones, destinación y plazo establecidos en el contrato.

Para efectos de la selección del contratista, se acudirá a la modalidad de **contratación directa**, de conformidad con lo previsto en el artículo 2, numeral 4, literal i), de la Ley 1150 de 2007, que contempla dentro de los eventos de contratación directa el **arrendamiento o adquisición de inmuebles**.

En consecuencia, atendiendo a la naturaleza jurídica del negocio, a las características específicas del espacio objeto de utilización, a la destinación particular para la cual se solicita y al término determinado de uso, el presente proceso se adelantará mediante la modalidad de **contratación directa**, con observancia de los principios de transparencia, economía, responsabilidad y demás principios que rigen la contratación estatal.

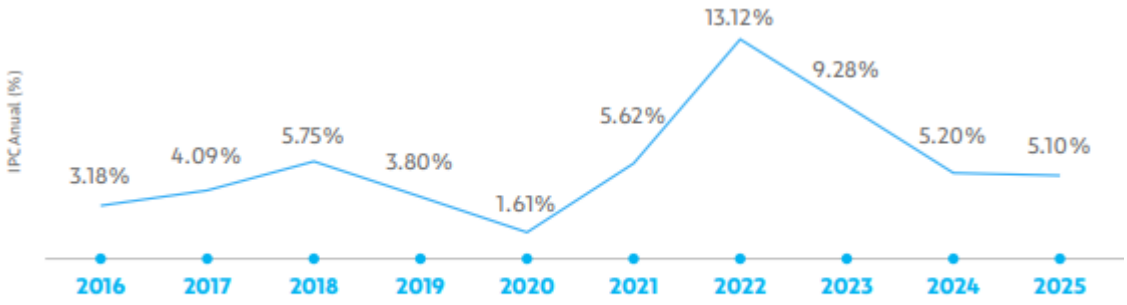
5.ANÁLISIS DEL SECTOR RELATIVO AL OBJETO DEL PROCESO, DESDE LA PERSPECTIVA LEGAL, COMERCIAL, FINANCIERA, ORGANIZACIONAL, TÉCNICA, Y DE ANÁLISIS DE RIESGO. (ART. 2.1.1.1.6.1 DEL DECRETO 1082 DE 2015)

Contexto macroeconómico

La economía colombiana cerró el 2025 con una inflación (IPC) del 5,10%.

Aunque es una cifra mucho más manejable que los picos del pasado, el Banco de la República mantiene la guardia alta. El crecimiento del PIB fue del 2,6%, una cifra modesta pero positiva.

Sin embargo, para el inicio de 2026, las tasas de interés de intervención subieron al 10,25%. Esta medida busca frenar posibles rebotes inflacionarios derivados del consumo.



Fuente: *Banco de la República y el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE).*

Efecto salario mínimo 2026

El gran choque de costos Este es el dato más crítico para el 2026: el aumento del Salario Mínimo Legal Vigente (SMLV) fue del 23,6%, una cifra históricamente alta frente a la inflación del 5,10%.

Impacto en VIS: Al mantenerse indexado el precio de la VIS al SMLV, la Vivienda de Interés Social sube de precio automáticamente en la misma proporción. Esto puede afectar a miles de familias cuyos créditos se basan en precios de 2025.

Costos de Administración: Los edificios y conjuntos verán incrementos del 20% al 25% en sus cuotas mensuales de administración (basadas en salarios de vigilancia y aseo), mientras que el canon de arrendamiento solo podrá subir el 5,10% por ley.

Advertencia para propietarios: Tus gastos fijos subirán más que tus ingresos por arriendo. Es vital optimizar el mantenimiento para no perder rentabilidad.

- **Aspectos Generales del Sector:**

Esta sección define el marco macroeconómico, regulatorio y de contexto nacional donde opera el mercado.

- **Marco Regulatorio:** El mercado residencial se rige bajo la **Ley 820 de 2003**. Para 2026, el tope máximo legal para el incremento de los cánones de arrendamiento de vivienda urbana se fijó en el **5,10%**, indexado directamente al IPC de cierre del año anterior. Es vital recordar que este aumento no es automático en enero; solo aplica al momento de la renovación o prórroga contractual de cada inmueble. Los inmuebles comerciales (oficinas/locales) operan bajo libre pacto (Código de Comercio).

- **Repunte de Indicadores Sectoriales (ELDRI):** El mercado comercial inició 2026 con un claro cambio de tendencia al alza. El indicador ELDRI (Rent Index) mostró que en 2025 los cánones de arrendamiento subieron en promedio un 4,68%, una cifra que se mantuvo por debajo de la inflación, lo que permitió a los inquilinos mantener su capacidad de pago.

  Top ciudades en aumento de canon:
  Pereira: (+12,9%).
  Cartagena: (+10%).
  Bogotá: (+8,2%).

En arriendo, se disparó la demanda por apartaestudios: las búsquedas pasaron del 2,8% al 5,7% en un año. Jóvenes profesionales, estudiantes y nómadas digitales —principalmente en Bogotá y Medellín— priorizan ubicación céntrica y precio eficiente, prefiriendo 30 m²

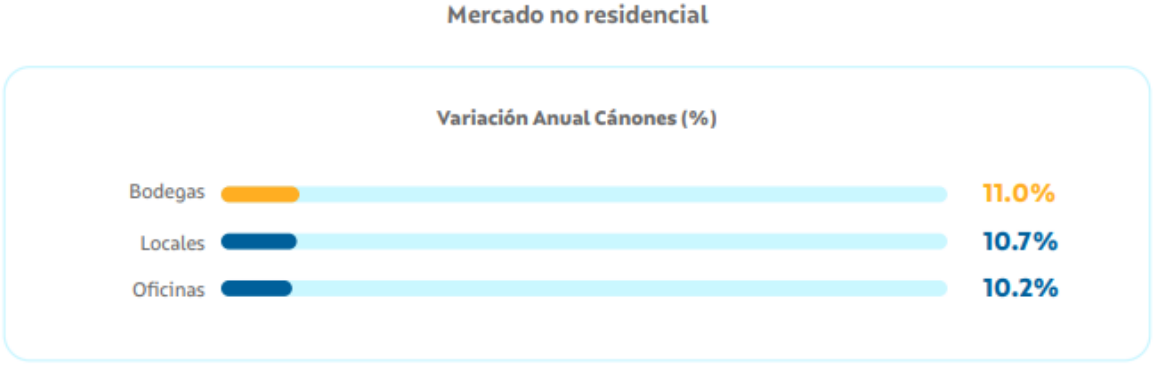
bien ubicados sobre apartamentos más grandes y alejados. Top ciudades en aumento de canon: Pereira: (+12,9%). Cartagena: (+10%). Bogotá: (+8,2%).

Fuente: Informe del Sector Inmobiliario en Colombia: Balance 2025 y Perspectivas 2026 https://activosporcolombia.com/es/blog/Locales-oficinas-y-bodegas-repuntan-vuelve-la-dinamica-al-mercado-comercial.

https://activosporcolombia.com/es/blog/Locales-oficinas-y-bodegas-repuntan-vuelve-la-dinamica-al-mercado-comercial

Arrendamiento Sector no Residencial:

Locales, oficinas y bodegas El sector de locales, oficinas y bodegas busca su estabilización operativa tras años de alta volatilidad.



Oficinas

Pese al "trabajo remoto", las oficinas han mantenido un crecimiento saludable, especialmente en ciudades intermedias que se están volviendo hubs de servicios.

Variación estimada: –3% a –5% en promedio en ciudades principales.

Bogotá, el mercado más grande, muestra un crecimiento más moderado (+7,1% en el II Trimestre), lo que indica que la oferta en la capital está más estabilizada frente a la demanda. Solo los edificios clase A+ en zonas premium (como el Centro Internacional de Bogotá o El Poblado en Medellín) lograron mantener cánones estables.

Locales comerciales (retail)

En 2025, el consumo de los hogares se recuperó más lento de lo previsto. Muchas familias aún tenían deudas altas y seguían enfrentando precios elevados en servicios y gastos básicos, lo que limitó su capacidad de gasto.

Este contexto obligó a muchos comercios a renegociar sus contratos de arriendo, buscando reducciones o mejores condiciones para sostener sus negocios.

Sin embargo, la situación fue distinta en los centros comerciales con alto flujo de personas en ciudades como Bogotá, Medellín y Cali. Allí, los locales mejor ubicados lograron mantener precios estables o aumentos leves (entre 1% y 2%), especialmente los locales pequeños —menores a 100 m²— dedicados a servicios y comercio esencial, que siguen siendo los más demandados

Fuente: Informe del Sector Inmobiliario en Colombia: Balance 2025 y Perspectivas 2026 https://activosporcolombia.com/es/blog/Locales-oficinas-y-bodegas-repuntan-vuelve-la-dinamica-al-mercado-comercial.

- **Análisis de la Demanda**

La demanda en 2026 es altamente selectiva y está impulsada por dinámicas de eficiencia operativa de las empresas.

A. Oficinas corporativas

Contrario a las predicciones del fin de las oficinas, la demanda corporativa en 2026 ha consolidado su retorno bajo modelos híbridos. Las empresas buscan **espacios de alta especificación (Clase A y A+)** con certificaciones de sostenibilidad (LEED / EDGE). La absorción neta es positiva en los principales *hubs* corporativos (como el sector Salitre o la Calle 100 en Bogotá, y El Poblado en Medellín), donde las multinacionales y empresas de servicios concentran sus operaciones.

B. Locales Comerciales (Retail)

El comercio físico ha recuperado terreno frente al auge digital puro. Las marcas demandan dos tipologías muy claras:

- **Locales pequeños (menores a 100 m²):** Destinados a comercio esencial, farmacias y servicios de conveniencia en zonas de alto tráfico peatonal.
- **Locales en Centros Comerciales Consolidados:** Hay una baja disposición de marcas a ubicarse en locales de calle "abiertos" si no cuentan con altos flujos de seguridad y parqueaderos. El apetito de expansión se concentra en centros comerciales con altas tasas de conversión.

C. Logística e Industrial (Bodegas)

Es el principal motor inmobiliario no residencial. Impulsado por el *e-commerce* y estrategias de abastecimiento local (*nearshoring*), la demanda de parques logísticos de última milla y bodegas con altos estándares técnicos (alturas superiores a 12 metros, muelles deprimidos) supera los promedios históricos.

Fuente: Informe del Sector Inmobiliario en Colombia: Balance 2025 y Perspectivas 2026 https://activosporcolombia.com/es/blog/Locales-oficinas-y-bodegas-repuntan-vuelve-la-dinamica-al-mercado-comercial.

Fuente: https://www.titularizadora.com/sites/default/files/2026-03/4.2.%20Informe%20de%20Gesti%C3%B3n%202025%20-%20Gestor%20Inmobiliario.pdf

- **Análisis de la Oferta**

El comportamiento de los propietarios y la disponibilidad de metros cuadrados en 2026 configuran un mercado con ventajas de negociación para los dueños de los activos.

- **Vacancias en Mínimos Históricos:** Debido a los altos costos de construcción que frenaron nuevos proyectos en años anteriores, la entrada de nuevo inventario físico en 2026 es muy limitada. Esto ha provocado que la vacancia (espacios desocupados) baje

sustancialmente: por ejemplo, la vacancia general en centros comerciales de Bogotá cayó cerca del **7,9%**, el nivel más bajo en cinco años.

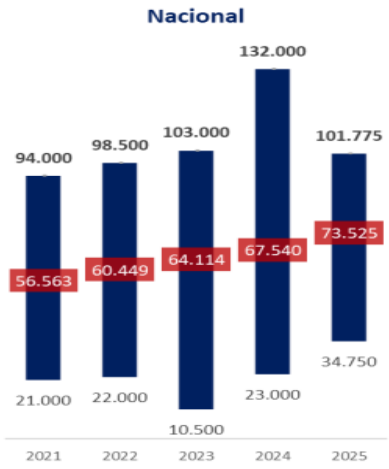
Sector de Oficinas

Con base en la información y estadísticas recolectadas por Colliers y otras fuentes del sector, se presenta un resumen ejecutivo del sector de oficinas a septiembre de 2025.



2 - Gráfico 2. Evolución del inventario y vacancia del sector oficinas (millones de m2) a septiembre 2025

Fuente: Colliers. Reporte de mercado de oficinas Q3 Bogotá, Medellín, Cali y Barranquilla, 2025. Cálculos Titularizadora Colombiana.



3 - Gráfico 3. Evolución del rango y promedio de canon de arrendamiento ($COP/m2 mes) a septiembre 2025

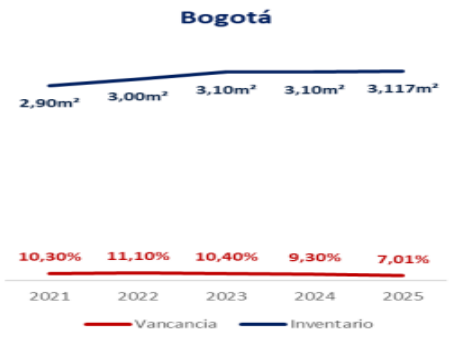
Nacional

En Bogotá, Cali, Medellín y Barranquilla el inventario continuó con su senda en aumento, creciendo a lo largo del año hasta alcanzar los 4,44 millones de m². De estos, casi el 70,3% se ubica en Bogotá, con más de 3,1 millones de m², seguido de Medellín, con 19,9%, Barranquilla (5,7%) y finalmente Cali (4,2%). Entre estas ciudades, Medellín muestra la menor vacancia, 5,76%, ligeramente superior al 5,48% registrado en el mismo periodo del año anterior. Barranquilla también muestra un repunte, pasando de 5,05% a 6,53%, aunque sin llegar a ser signo de alarma. Por otro lado, Cali y Bogotá redujeron su vacancia de 8,30% y 8,86% a 8,26% y 7,01% respectivamente. En términos consolidados, esto se traduce a una vacancia de 6,78%, más más de 2 p.p. por debajo del 8,7%

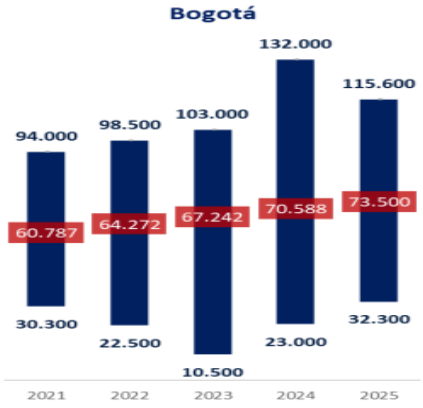
registrado a finales del año 2024, consolidando la reducción posterior al periodo de pandemia.

El canon de arrendamiento promedio en las principales ciudades del país aumentó de $67.540 por m²/mes a $73,525, y aunque lo mismo puede decirse del canon mínimo, el canon máximo se redujo considerablemente a nivel nacional, pasando de $132.000 por m2 mensual a ligeramente por debajo de los $102.000. regresando a niveles similares a los observados en el 2023.

Finalmente, la absorción neta fue positiva para todas las ciudades en el tercer trimestre del año, aumentando en Cali y Barranquilla frente al mismo periodo del año anterior, pero con caídas en Medellín y Bogotá. En el agregado, las principales ciudades presentaron una absorción de 59.667m² en el tercer trimestre del año, frente a 66.045m² en el mismo periodo del 2024.



4 - Gráfico 4. Evolución del inventario y vacancia del sector oficinas (millones de m2) a septiembre 2025
Fuente: Colliers. Reporte de mercado de oficinas Q3 Bogotá, 2025. Cálculos Titularizadora Colombiana.



5 - Gráfico 5. Evolución del rango y promedio de canon de arrendamiento ($COP/m2 mes) a septiembre 2025
Fuente: Colliers. Reporte de mercado de oficinas Q3 Bogotá 2025. Cálculos Titularizadora Colombiana.

Bogotá

Particularmente, Bogotá presentó un aumento de 1,1 millones de m² a 1,117 millones de m² en su inventario de oficinas durante los primeros tres semestres del año, con nueva área concentrada en el sector salitre. Su vacancia se redujo a 7,01%, siendo los sectores de Chicó y Andino los más bajos, en 2,95% y 3,0% respectivamente, mientras Cedros alcanza 11,80%, siendo junto a Santa Bárbara los únicos sectores con aumento frente al mismo periodo del 2024. Finalmente, en cuanto a absorción, esta fue positiva en la mayoría de los sectores, a excepción de Cedros y Santa Bárbara, aunque fue inferior a la del 2024 en todos los sectores menos Salitre, al consolidarse la recuperación tras la pandemia.

- **Presión al Alza en Precios de Oferta:** Al haber una oferta controlada y una demanda sostenida, los precios solicitados por metro cuadrado han resistido las presiones a la baja. Las "joyas" del comercio en zonas turísticas o hiper-consolidadas (como Cartagena o sectores específicos de Medellín) han registrado incrementos de doble dígito en sus valores comerciales.

Fuente: Informe del Sector Inmobiliario en Colombia: Balance 2025 y Perspectivas 2026 https://activosporcolombia.com/es/blog/Locales-oficinas-y-bodegas-repuntan-vuelve-la-dinamica-al-mercado-comercial.

Fuente: https://www.titularizadora.com/sites/default/files/2026-03/4.2.%20Informe%20de%20Gesti%C3%B3n%202025%20-%20Gestor%20Inmobiliario.pdf

ANÁLISIS DE LOS INDICADORES FINANCIEROS Y ORGANIZACIONALES

Para celebrar un contrato con el Estado Colombiano, existe una regla general, la obligación de inscribirse en el Registro único de Proponentes - RUP, la cual se cita en la ley 1150 de 2007, artículo 6, así:

(…) DE LA VERIFICACIÓN DE LAS CONDICIONES DE LOS PROPONENTES. <Artículo modificado por el artículo 221 del Decreto 19 de 2012. El nuevo texto es el siguiente:> Todas las personas naturales o jurídicas nacionales o extranjeras domiciliadas o con sucursal en Colombia, que aspiren a celebrar contratos con las entidades estatales, se inscribirán en el Registro Único de Proponentes del Registro Único Empresarial de la Cámara de Comercio con jurisdicción en su domicilio principal.

No obstante, dentro del mismo artículo el legislador incluyó excepciones, así:

(…) No se requerirá de este registro, ni de clasificación, en los casos de contratación directa; contratos para la prestación de servicios de salud; contratos de mínima cuantía; enajenación de bienes del Estado; contratos que tengan por objeto la adquisición de productos de origen o destinación agropecuaria que se ofrezcan en bolsas de productos legalmente constituidas; los actos y contratos que tengan por objeto directo las actividades comerciales e industriales propias de las empresas industriales y comerciales del Estado y las sociedades de economía mixta y los contratos de concesión de cualquier índole. En los casos anteriormente señalados, corresponderá a las entidades contratantes cumplir con la labor de verificación de las condiciones de los proponentes. (…)

En consecuencia, la presente contratación se encuentra exceptuada para solicitar Registro Único de Proponentes y por ende de la verificación de indicadores financieros y organizacionales que son contenidos en dicho documento.

Es importante también analizar que el presente estudio se dirige a un proceso de contratación directa para realizar el arrendamiento de bienes inmuebles, por lo expuesto dentro de las prácticas en el sector inmobiliario de arrendamientos comerciales, la entidad podrá realizar la aplicación de estudios en donde se verifiquen aspectos como:

Ingresos estables y suficientes: Los ingresos mensuales del solicitante y su deudor solidario deben ser, como mínimo, el doble del valor del canon de arrendamiento; según el tipo de solicitud.

Historial crediticio saludable: Se revisa el comportamiento en centrales de riesgo para asegurar un historial de cumplimiento de obligaciones financieras.

Capacidad de endeudamiento adecuada: Se valida que el solicitante cuente con una buena capacidad de endeudamiento al momento de la suscripción del contrato, que respalde la transacción y/o compromiso que va a adquirir.

6. ANÁLISIS QUE SOPORTA EL VALOR ESTIMADO Y SU JUSTIFICACIÓN.

Para la determinación del valor del canon de arrendamiento se dará aplicación a lo previsto en la RESOLUCION NÚMERO 11408 DEL 2025 del 1 DE DICIEMBRE DE 2025 de la CAJA DE RETIRO DE LAS FUERZAS MILITARES, Por la cual se determinan los valores de referencia de canon de arrendamiento y/o contraprestación por uso de las áreas que integran el Centro Internacional Tequendama CIT- y se fijan otras disposiciones, o de la resolución que se encuentre vigente a la fecha de suscripción del respectivo contrato.

- **VALORES DE REFERENCIA CANON DE ARRENDAMIENTO Y/O CONTRAPRESTACIÓN POR USO Y GOCE DE LAS ÁREAS QUE INTEGRAN EL CENTRO INTERNACIONAL TEQUENDAMA**

De conformidad con el artículo segundo:

VALORES DE REFERENCIA CANON DE ARRENDAMIENTO Y/O CONTRAPRESTACIÓN POR USO Y GOCE CENTRO INTERNACIONAL TEQUENDAMA

CANON DE ARRENDAMIENTO (Valores no incluyen IVA)	
Inmueble o espacio	VALOR POR M^2 (COP$)
Oficinas	38.700
Locales comerciales externos	90.900
Locales Comerciales internos	74.500
Islas Comerciales	150.000
Bodegas	16.900
Área en Sótano	16.900
Terraza (antenas)	62.900
Espacio para publicidad (Branding)	200.000
Celda Parqueadero (m2) *sujeto disponibilidad	9.500

- **VALORES DE REFERENCIA CANON DE ARRENDAMIENTO Y/O CONTRAPRESTACIÓN POR USO Y GOCE DE LAS ÁREAS QUE INTEGRAN EL CENTRO INTERNACIONAL TEQUENDAMA - ARRENDAMIENTOS TEMPORALES, PLAZOLETA, GALERÍA BOCHICA, SALONES PATRIOTAS, PARQUEADERO Y ÁREAS COMUNES**

De conformidad con el artículo tercero:

VALORES DE REFERENCIA CANON DE ARRENDAMIENTO Y/O CONTRAPRESTACIÓN POR USO Y GOCE CENTRO INTERNACIONAL TEQUENDAMA	
DÍA DE LOCACIÓN PARA FILMACIÓN O GRABACIÓN DE PRODUCCIONES O COMERCIALES (Valores no incluyen IVA)	
Valor día (independiente de área a utilizar en m^2)	**$3.000.000**

ÁREAS DE ESPACIOS PARA EVENTOS POR DÍA (Valores no incluyen IVA)	
ÁREA	**VALOR ($)**
Plazoleta Completa (Día)	**3.000.000**
Plazoleta individual (Día)	**1.500.000**
Área en Plazoleta (m2 por día)	**70.000**
Área en zona común (m2 por día)	**70.000**
Salón Patriotas (por día)	**500.000**

ALQUILER GALERÍA BOCHICA (Valores no incluyen IVA)	
De 8:00 AM a 5:00 PM Lunes a viernes	**$2.000.000**
De 6:00 PM a 2:00 AM Jueves a sábado	**$3.000.000**
Alquiler por horas o valor hora adicional	**$200.000**
Nota: Se le indicará al arrendatario que deberá entregar el espacio en las mismas condiciones que se entrega.	

PARÁGRAFO SEGUNDO: Los valores de referencia para la base del canon de arrendamiento y/o contraprestación por uso indicados **no incluyen el impuesto al valor agregado (I.V.A.)**, ni el valor de servicios públicos (acueducto y alcantarillado, energía eléctrica) ni lo correspondiente a vigilancia y aseo.

PARÁGRAFO TERCERO: Las obras de adecuación y/o remodelación que se requieran por parte del Arrendatario deberán ser asumidas en su totalidad por éste.

PARÁGRAFO CUARTO: Dentro de las cotizaciones y contratos de arrendamiento de los inmuebles, **debe cobrarse el 5%, 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, por concepto de "Aseo y Seguridad".** Para los casos de comodatarios se entenderá el 5% por concepto de "Aseo y Seguridad", de conformidad con el valor de referencia, establecido en la presente resolución. Para el cobro de los servicios públicos de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica- cuando aplique-, se cobrará el valor determinado en este acto administrativo.

PARÁGRAFO QUINTO: En caso de pago con cheque y devolución del mismo, **se le aplicará la sanción comercial que corresponde al 20%**, de conformidad con el artículo 731 del Código de Comercio.

- **VALORES DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS**

De conformidad con el artículo quinto:

SERVICIOS PÚBLICOS	
CONCEPTO	**Valor * M2 ($)**
AGUA	

la cual se determinan los valores de referencia de canon de arrendamiento y/o prestación por uso de las áreas que integran el Centro Internacional Tequendama-*CIT-*, y se fijan otras disposiciones".

Oficinas y locales	**2.400**
Restaurantes, peluquerías y locales que presten servicio y preparación de alimentos	**4.500**

ENERGÍA	**Valor *M2**
Oficinas y locales	**4.700**
Bodegas	**1.000**
Eventos en plazoleta (valor día)	**32.000**

- **REAJUSTE VALORES CANON DE ARRENDAMIENTO Y/O CONTRAPRESTACIÓN POR USO Y GOCE DE LAS ÁREAS QUE INTEGRAN EL CENTRO INTERNACIONAL TEQUENDAMA.**

Los valores establecidos en los contratos de arrendamiento serán actualizados anualmente, a partir del vencimiento de cada anualidad del contrato, de conformidad con la normatividad vigente.

- **COTIZACION VALORES CANON DE ARRENDAMIENTO Y/O CONTRAPRESTACIÓN POR USO Y GOCE DE LAS ÁREAS QUE INTEGRAN EL CENTRO INTERNACIONAL TEQUENDAMA.**

Para la determinación del canon de arrendamiento y/o contraprestación por uso y goce de las áreas que integran EL CENTRO INTERNACIONAL TEQUENDAMA, El GRUPO DE RESTAURACION Y CONSERVACION emitirá l Documento de Condiciones Económicas y Comerciales **de todos los CONCEPTOS Y TARIFAS DE LIQUIDACIÓN POR INMUEBLE MENSUAL Y TOTAL.**

El Documento de Condiciones Económicas y Comerciales **deberá ser emitida redondeando todos los valores a dos decimales.**

Dicha cotización será parte integral del contrato.

NOTA 1: De conformidad con la Resolución N°11408 del 1.º de diciembre de 2025, y las demás que la modifiquen, complementen y/o regulen emitida por la Caja de Retiro de las Fuerzas Militares, el valor del canon de arrendamiento se incrementará anualmente con base en el Índice de Precios al Consumidor (IPC) correspondiente a la vigencia en la que se renueve el contrato.

7. ANÁLISIS DE RIESGO Y LA FORMA DE MITIGARLO. (VER EL MANUAL PARA LA IDENTIFICACIÓN Y COBERTURA DEL RIESGO EN LOS PROCESOS DE CONTRATACIÓN, EXPEDIDO POR COLOMBIA COMPRA EFICIENTE).

Se anexa al presente proceso la matriz de riesgos, mediante la cual se identifican, tipifican, estiman, asignan y establecen las medidas de tratamiento de los riesgos asociados a la contratación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.2.1.1.1.6.3 del Decreto Único Reglamentario No. 1082 de 2015 y en el Manual para la Identificación y Cobertura del Riesgo en los Procesos de Contratación expedido por Colombia Compra Eficiente.

8. GARANTÍAS QUE LA ENTIDAD ESTATAL CONTEMPLA EXIGIR. (ARTÍCULO ARTÍCULO 2.2.1.2.2.1.1 Y SIGUIENTES DEL DECRETO 1082 DE 2015).

De conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.1.2.1.4.5 del Decreto 1082 de 2015, en los procesos de contratación directa la exigencia de garantías no es obligatoria y su procedencia debe ser determinada y justificada en los estudios y documentos previos. En atención a la naturaleza, objeto, cuantía y plazo de ejecución del presente contrato, así como a que se trata de una autorización de uso temporal de un espacio, CREMIL determina que no se exigirá la constitución de garantías de cumplimiento ni póliza de responsabilidad civil extracontractual a LA PRODUCTORA Y/O ARRENDATARIO. Lo anterior, sin perjuicio de las responsabilidades contractuales y legales a cargo de LA PRODUCTORA Y/O ARRENDATARIO por los daños, perjuicios o incumplimientos que le sean imputables, de conformidad con las demás estipulaciones del presente contrato.

9.INDICACIÓN DE SI EL PROCESO DE ESTÁ COBIJADO POR UN ACUERDO COMERCIAL. (VER EL MANUAL PARA EL MANEJO DE LOS ACUERDOS COMERCIALES EN LOS PROCESOS DE CONTRATACIÓN, EXPEDIDO POR COLOMBIA COMPRA EFICIENTE).

De acuerdo con lo prescrito en el "Manual para el manejo de los Acuerdo Comerciales en Procesos de Contratación"- Versión 01 - Código CCE-EICP-MA-03, expedido por Colombia Compra Eficiente, a la presente contratación no le son aplicables los Acuerdos Comerciales, pues textualmente dispone que:

"(…) Las Entidades Estatales que adelanten sus Procesos de Contratación bajo el régimen del Estatuto General de la Administración Pública, no deben hacer este análisis en las modalidades de selección de contratación directa o para la enajenación de bienes del Estado. Esto por cuanto, en el caso de la contratación directa, al no existir una pluralidad de oferentes no hay necesidad de analizar si un Acuerdo Comercial aplica o no, pues en estos procesos de contratación no se otorga el puntaje de la Ley 816 de 2003 ni se aplican los factores de desempate de la Ley 2069 de 2020. (…)"

10.SUPERVISION

La vigilancia y control del cumplimiento de las obligaciones derivadas del presente contrato por parte del El LOCADOR PROPIETARIO Y/O ARRENDADOR estará a cargo del servidor público GUSTAVO ADOLFO ROJAS ANDRADE Coordinador grupo de restauración y conservación

Atentamente;

FREDYS DE JESUS MORON BENITEZ
SUBDIRECCIÓN DE GESTIÓN DE ACTIVOS

Elaboró y Proyecto: PD. MARIA PAULA ARCHILA- Abogada subdirección gestión de activos

Reviso: PD. GUSTAVO ADOLFO ROJAS ANDRADE- Coordinador grupo de restauración y conservación

Revisó : MARIA ALEJANDRA ACERO PARRA- Grupo de contratación y Adquisiciones

NOTA: Los componentes ambientales, de seguridad y salud en el trabajo, tratamiento de datos personales, seguridad de la información, riesgos y demás aspectos especializados deberán ser revisados, validados e incorporados por los servidores públicos o contratistas responsables de cada materia, de conformidad con la normatividad vigente y las características particulares de cada contrato, antes de su suscripción.