JUSTIFICACIÓN DE LA CONTRATACIÓN DIRECTA

El señor **FREDY ALEXANDER BAQUERO ROMERO mayor de edad identificado con cédula de ciudadanía No 79.611.091 de Bogotá D.C**, subdirector del Sector Defensa Código 1-2-1 Grado 18 de la **CAJA DE RETIRO DE LAS FUERZAS MILITARES – CREMIL**, establecimiento público del orden nacional, identificada con NIT **899.999.118-1** nombrado mediante Resolución 9541 de fecha 16 de octubre de 2026 y Acta de Posesión No.241-2026 de fecha 16 de octubre de 2026, delegado para suscribir contratos de arrendamiento hasta por la cuantía de mil salarios mínimos mensuales legales vigentes (1000 SMMLV), conforme la resolución No.**9682** de fecha 20 de octubre de 2026 y para tal efecto informa lo siguiente:

1. Justificación y causal que se invoca para contratar directamente

La Caja de Retiro de las Fuerzas Militares – CREMIL, en ejercicio de las funciones de administración, conservación, aprovechamiento y gestión de los bienes inmuebles que integran su patrimonio, requiere garantizar el adecuado uso y explotación económica de los bienes fiscales de su propiedad, de manera que estos cumplan una función productiva y contribuyan a la generación de recursos destinados al cumplimiento de los fines institucionales de la Entidad.

Dentro de los activos inmobiliarios administrados por CREMIL se encuentran oficinas, bodegas, espacios y locales comerciales ubicados en el Centro Internacional Tequendama de la ciudad de Bogotá D.C., los cuales, por sus características físicas, ubicación estratégica y vocación comercial, constituyen bienes susceptibles de aprovechamiento económico mediante su entrega en arrendamiento a terceros para el desarrollo de actividades lícitas compatibles con su destinación.

La ocupación efectiva de dichos inmuebles permite evitar su subutilización, deterioro o desocupación prolongada, así como asegurar su adecuada conservación, mantenimiento y administración, garantizando al mismo tiempo la obtención de ingresos para la Entidad y la protección del patrimonio público bajo su responsabilidad.

En este contexto, la celebración de contratos de arrendamiento constituye el mecanismo jurídico idóneo para otorgar el uso y goce temporal de los inmuebles a terceros, bajo condiciones previamente definidas por la Entidad respecto de su destinación, conservación, mantenimiento, garantías y demás obligaciones orientadas a salvaguardar los intereses institucionales y la integridad de los bienes objeto de explotación económica.

Es preciso señalar que, aunque el contrato de arrendamiento no se encuentra expresamente relacionado dentro de los contratos enunciados en el artículo 32 de la Ley 80 de 1993, su celebración por parte de las entidades estatales encuentra fundamento en la definición general de contrato estatal contenida en dicha disposición, según la cual son contratos estatales todos los actos jurídicos generadores de obligaciones celebrados por las entidades públicas previstos en el derecho privado, en disposiciones especiales o derivados de la autonomía de la voluntad.

De conformidad con el artículo 1973 del Código Civil, el contrato de arrendamiento es aquel mediante el cual una de las partes concede a otra el uso y goce de una cosa por un tiempo determinado, a cambio del pago de un precio cierto. En consecuencia, este negocio jurídico constituye el instrumento legal que permite a CREMIL entregar temporalmente el uso y disfrute de sus inmuebles sin transferir el dominio sobre los mismos.

Asimismo, el artículo 13 de la Ley 80 de 1993 establece que los contratos celebrados por las entidades estatales se regirán por las disposiciones civiles y comerciales pertinentes, salvo en las materias especialmente reguladas por dicha ley,

mientras que el artículo 40 ibidem dispone que las estipulaciones contractuales deberán corresponder a su esencia y naturaleza, conforme a las normas de derecho privado y a las disposiciones propias del régimen de contratación estatal.

Frente a la modalidad de selección aplicable, el artículo 2, numeral 4, literal i) de la Ley 1150 de 2007 establece expresamente como causal de contratación directa el arrendamiento o adquisición de bienes inmuebles. A su vez, el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015 regula la contratación directa para la adquisición y arrendamiento de inmuebles por parte de las entidades estatales.

En virtud de las disposiciones anteriormente citadas y considerando que el objeto del presente proceso corresponde al arrendamiento de un bien inmueble de propiedad de CREMIL, la Entidad considera procedente acudir a la modalidad de contratación directa, por configurarse la causal prevista en el artículo 2, numeral 4, literal i) de la Ley 1150 de 2007.

La presente causal se invoca en atención a que el negocio jurídico a celebrar corresponde al arrendamiento de un inmueble de propiedad de CREMIL, supuesto expresamente previsto por el legislador como evento de contratación directa, razón por la cual no resulta procedente adelantar un proceso competitivo de selección.

En consecuencia, se justifica la contratación directa para la celebración del contrato de arrendamiento correspondiente, por tratarse del mecanismo legalmente previsto para el aprovechamiento económico de los bienes inmuebles de propiedad de la Entidad, garantizando la adecuada administración del patrimonio público y el cumplimiento de los principios de transparencia, economía, responsabilidad y eficiencia que orientan la función administrativa y la contratación estatal.

2. Objeto del Contrato

El **ARRENDADOR** da en arrendamiento al **ARRENDATARIO**, quien acepta, el uso y goce del inmueble ubicado en el Centro Internacional Tequendama, en la ciudad de Bogotá D.C., conforme a las condiciones establecidas en el contrato**.**

2.1. IDENTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

El inmueble objeto del presente contrato corresponde a:

IDENTIFICACIÓN:

Inmueble LOCAL182 Y BODEGA 6 DEL EDIFICIO RESIDENCIAS TEQUENDAMA NORTE UBICADO EN EL CENTRO INTERNACIONAL TEQUENDAMA DE BOGOTA D.C.

LINDEROS GENERALES DEL EDIFICIO RESIDENCIAS TEQUENDAMA NORTE

NORTE	CON EL EDIFICIO BAVARIA
SUR	CON EL EDIFICIO BACHUÉ
ORIENTE	CON LA CARRERA 10 DE BOGOTÁ, D.C.
OCCIDENTE	CON LA CARRERA 13 DE BOGOTÁ, D.C.

ESPECIFICOS DEL LOCAL 182 DEL EDIFICIO RESIDENCIAS TEQUENDAMA NORTE

NORTE	CON VACIO ENTRADA PARQUEADERO BACHUE
SUR	CON PASILLO DEL MISMO PISO
ORIENTE	CON LOCAL 181ª
OCCIDENTE	CON LOCAL 184
CENIT	CON TERRAZA SEGUNDO PISO
NADIR	CON PARQUEADERO BACHUE PRIMER SOTANO

ESPECÍFICOS DE LA BODEGA 6 DEL EDIFICIO RESIDENCIAS TEQUENDAMA NORTE

NORTE	HALL ASCENSORES PRIMER SOTANO PARQUEADERO BACHUE
SUR	CON CUARTO VESTIER
ORIENTE	CON PARQUEADERO BACHUE PRIMER SOTANO
OCCIDENTE	CON FOZO ASCENSORES
CENIT	CON PARQUEADERO BACHUE SEGUNDO SOTANO
NADIR	CON PASILLO ZONA COMERCIAL

NOTA: El inmueble objeto del presente contrato cuenta con un área total de **DOSCIENTOS SETENTA Y NUEVE (279) METROS CUADRADOS EN TOTAL** y se arrienda como cuerpo cierto, con todos sus usos, costumbres, anexidades y dependencias.

3. Valor

El valor anual es la suma de **TRESCIENTOS TRECE MILLONES OCHOCIENTOS VEINTISIETE MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y OCHO PESOS ($313.827.888) M/CTE**, de conformidad con la **Condiciones Económicas y Comerciales del Arrendamiento No. 2026-145 de fecha 15 de octubre de 2026**, suma que incluye el IVA y los demás conceptos asociados, tales como Vigilancia y Aseo, Acueducto y Alcantarillado Energía Eléctrica. El ARRENDATARIO se obliga a pagar al ARRENDADOR, como canon mensual de arrendamiento, la suma de **VEINTISÉIS MILLONES CIENTO CINCUENTA Y DOS MIL TRESCIENTOS VEINTICUATRO PESOS ($26.152.324) M/CTE**, la cual deberá ser consignada en la cuenta corriente No. 256-08338-7 del Banco de Occidente, a nombre de LA CAJA DE RETIRO DE LAS FUERZAS

MILITARES, identificada con NIT 899.999.118-1, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la emisión de la factura que cumpla con todos los requisitos legales.

NOTA 1: En caso de mora en el pago de las sumas a cargo del ARRENDATARIO, se causarán intereses moratorios a la máxima tasa legal permitida certificada por la autoridad competente.

NOTA 2. Los valores establecidos en el Documento de Condiciones Económicas y Comerciales del Arrendamiento serán actualizados anualmente, a partir del vencimiento de cada anualidad del contrato, de conformidad con la resolución, metodología o disposición vigente adoptada por CREMIL para el respectivo periodo.

NOTA 3. El Documento de Condiciones Económicas y Comerciales del Arrendamiento forma parte integral del presente contrato y se entiende incorporado al mismo para todos los efectos legales. Con la suscripción del contrato, el ARRENDATARIO declara conocer, aceptar y ratificar las condiciones económicas, comerciales y demás términos allí contenidos, los cuales serán obligatorios y vinculantes durante la ejecución contractual.

NOTA 4: Los valores del canon de arrendamiento y demás conceptos económicos asociados al contrato serán actualizados anualmente, a partir del vencimiento de cada anualidad, de conformidad con la metodología, resolución o disposición vigente adoptada por CREMIL para el respectivo periodo, lo cual se entiende aceptado por las partes con la suscripción del presente contrato.

NOTA 5: SERVICIOS PÚBLICOS: El cobro de los servicios públicos asociados al inmueble se realizará de conformidad con los valores, condiciones y conceptos establecidos por CREMIL. No obstante, respecto de aquellos servicios que cuenten con medidor o contador individualizado y propio, el consumo será facturado directamente por la empresa prestadora del respectivo servicio público, siendo el pago de dichos valores de exclusiva responsabilidad del arrendatario. El ARRENDATARIO deberá efectuar el pago oportuno de los servicios públicos a su cargo dentro de los plazos establecidos por la respectiva empresa prestadora y, cuando le sea requerido por el arrendador, deberá acreditar el pago mediante la presentación de las facturas canceladas o paz y salvo correspondiente La mora en el pago de los servicios públicos constituirá incumplimiento contractual y facultará al ARRENDADOR para requerir formalmente el cumplimiento inmediato de la obligación, efectuar el pago correspondiente para evitar la suspensión del servicio o afectaciones al inmueble, pudiendo repetir contra el arrendatario por los valores pagados, incluidos intereses, costos o gastos asociados. Así mismo, el incumplimiento reiterado o la suspensión de los servicios por falta de pago podrá constituir causal de terminación del contrato por incumplimiento del arrendatario.

NOTA 6: En ningún caso podrá el ARRENDATARIO efectuar modificación alguna a las instalaciones eléctricas o de tubería, sin previo permiso escrito por parte del ARRENDADOR y será responsable por las violaciones que haga de los reglamentos que las empresas de servicios públicos tengan al respecto.

Nota 7: En ningún momento el ARRENDADOR se hará responsable de la forma como sean prestados los servicios públicos por las Empresas prestadoras de los mismos.

NOTA 8: En el evento que, EL ARRENDADOR desee modificar la cuenta bancaria señalada en el contrato, sin que esto implique un cambio de beneficiario, este deberá notificar a LA ARRENDATARIA dicha situación con una anticipación no menor a treinta (30) días a la fecha de radicación de la factura o cuenta de cobro que presente para el pago del canon de arrendamiento, mediante comunicación escrita al correo electrónico facturacion@cremil.gov.co, anexando la nueva certificación bancaria a registrar.

4. Plazo de ejecución

El plazo de ejecución, es decir, el tiempo durante el cual se entrega a título de arrendamiento los espacios físicos será de **UN (1) AÑO,** a partir del primero (1) de noviembre de 2026 hasta el treinta y uno (31) de octubre de 2027.

5. Lugar de consulta de los estudios y documentos previos

Los estudios y documentos previos podrán ser consultados a través de la plataforma transaccional del Sistema Electrónico para la Contratación Pública SECOP II, https://www.colombiacompra.gov.co/secop/secop-ii

Con fundamento en lo anterior, se encuentra justificada la causal de contratación directa invocada en el presente acto**,** el cual es aprobado por el ordenador de gasto a través de su aprobación en la plataforma electrónica del SECOP II.

Elaboró y Proyecto: PD. Laura Camargo Bernal / Abogada/ Grupo de restauración y conservación Subdirección de Gestión Activos/

Reviso: PS. Laura Vanessa Carrero Miranda / Prestadora de Servicios Grupo de Contratación y Adquisiciones/

Aprobó: PD. Gustavo Adolfo Rojas Andrade/ Coordinador Grupo de Restauración y Conservación/