30/10/2026 7:55 a. m. MARCHILA

ASUNTO: **ESTUDIO PREVIO JAIME**
DESTINATARIO: **DIANA KATRINA ALBAN RICO**
DEPENDENCIA: **GRUPO DE CONTRATACION Y**
No. COMUNICACIÓN:
CONSECUTIVO: **2026-19159**

CAJA DE RETIRO DE LAS FF.MM

I2026019159

[Interno]

ESTUDIO PREVIO ART: 2.2.1.1.2.1.1. DECRETO 1082 DE 2015 PARA LA CELEBRACIÓN DE CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO CON PARTICULARES

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:	MARÍA 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, requiere garantizar la administración, conservación, aprovechamiento económico y adecuada destinación de los bienes inmuebles que integran su patrimonio, en su calidad de bienes fiscales bajo su titularidad.

En desarrollo de dicha función, la Entidad debe adoptar mecanismos contractuales que permitan la explotación económica eficiente de los inmuebles, con el propósito de generar ingresos propios que contribuyan al sostenimiento financiero de la entidad, así como a la ejecución de sus actividades misionales, administrativas y de apoyo a la gestión institucional.

Dentro de los bienes administrados por CREMIL se encuentran oficinas, bodegas, espacios y locales comerciales ubicados en el Centro Internacional Tequendama en la ciudad de Bogotá D.C., los cuales, por su ubicación estratégica, características físicas y vocación comercial, representan un activo inmobiliario de alto valor económico y funcional. En consecuencia, su adecuada ocupación y explotación resulta indispensable para evitar la subutilización del patrimonio público, el deterioro progresivo de las instalaciones, la ocupación irregular por terceros o la generación de cargas administrativas derivadas de la falta de uso efectivo de los mismos.

En este sentido, la Entidad ha identificado la necesidad de continuar con la celebración de contratos de arrendamiento de dichos inmuebles, destinados al desarrollo de actividades comerciales lícitas por parte de terceros, que permitan garantizar el uso productivo de los bienes, la generación de rentas periódicas y la conservación de la infraestructura física.

Asimismo, la suscripción de contratos de arrendamiento permite a CREMIL ejercer un control adecuado sobre el uso del inmueble, estableciendo condiciones jurídicas claras en cuanto a su destinación, mantenimiento, reparaciones, mejoras, prohibiciones de uso, garantías, y demás obligaciones necesarias para la protección del patrimonio público, así como para la mitigación de riesgos asociados a la tenencia y explotación de bienes inmuebles por terceros.

De igual forma, la Entidad requiere asegurar que los inmuebles sean utilizados exclusivamente para actividades comerciales previamente autorizadas, en concordancia con su naturaleza, sin que se generen usos indebidos, subarriendos no autorizados o destinaciones que puedan afectar la seguridad, integridad, funcionalidad o valor del bien.

La contratación de arrendamiento se constituye, entonces, en el mecanismo jurídico idóneo para satisfacer esta necesidad institucional, en la medida en que permite armonizar la explotación económica del bien con la protección del interés público, la adecuada administración del patrimonio estatal y el cumplimiento de los principios de la función administrativa, en especial los de eficiencia, economía, responsabilidad y

transparencia.

Finalmente, la celebración de los contratos de arrendamiento en los términos previstos por la normatividad civil, comercial y el régimen de contratación estatal aplicable, permite a CREMIL mantener una gestión ordenada, segura y sostenible de sus activos inmobiliarios, garantizando su conservación en el tiempo y su aprovechamiento económico continuo, en beneficio de la entidad y del interés general.

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:	El **ARRENDADOR** da en arrendamiento al **ARRENDATARIO**, quien acepta, el uso y goce del(los) inmueble(s) ubicado(s) en el Centro Internacional Tequendama, en la ciudad de Bogotá D.C., conforme a las condiciones establecidas en el contrato**.**
2.1.2. IDENTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DEL (LOS) INMUEBLE(S):	El(los) inmueble(s) objeto del presente contrato corresponde(n) a: **I) IDENTIFICACIÓN:** Inmueble(s) **LOCAL INTERIOR 106 C QUE HACE PARTE DEL EDIFICIO RESIDENCIAS TEQUENDAMA SUR UBICADO EN EL CENTRO INTERNACIONAL TEQUENDAMA DE LA CIUDAD DE BOGOTA D.C**, en la ciudad de Bogotá D.C. **LINDEROS GENERALES DEL EDIFICIO RESIDENCIAS TEQUENDAMA SUR** **NORTE** — CON EL EDIFICIO BOCHICA **SUR** — CON EL HOTEL TEQUENDAMA **ORIENTE** — CON LA CARRERA 10 DE BOGOTA, D.C. **OCCIDENTE** — CON LA CARRERA 13 DE BOGOTA, D.C. **II) LINDEROS ESPECIFICOS LOCAL INTERIOR 106 C EDIFICIO RESIDENCIAS TEQUENDAMA SUR** **NORTE** — CON LOBBY PRIMER PISO **SUR** — CON ESCALERA ACCESO DEL EDIFICIO **ORIENTE** — CON PASILLO ASCENSORES DEL EDIFICIO **OCCIDENTE** — CON LOCAL 106 B **CENIT** — CON PISO 2 DEL MISMO EDIFICIO **NADIR** — CON PARQUEADERO BACHUE PRIMER SOTANO NOTA: El(los) inmueble(s) objeto del presente contrato cuenta(n) con un área total de **treinta** (**30)** metros cuadrados y se arrienda(n) como cuerpo cierto, con todos sus usos, costumbres, anexidades y dependencias.
2.1.3. DESTINACIÓN	El(los) inmueble(s) objeto del presente contrato será(n) destinado(s) exclusivamente al desarrollo de las actividades descritas en la solicitud de arrendamiento, identificada con Radicado No. **R2026084072,** descrita como comercialización, exhibición de joyería y artículos conexos presentada por el ARRENDATARIO, así como a aquellas actividades relacionadas en el Certificado de matrícula mercantil. Así como los descritos en el RUT bajo el código **CIIU 3211**

	(FABRICACIÓN DE JOYAS Y ARTÍCULOS CONEXOS). CIIU 4774 Comercio al por menor de otros productos nuevos en establecimientos especializados). **NOTA 1: El ARRENDATARIO** se obliga a no almacenar, conservar o permitir dentro del inmueble sustancias explosivas, inflamables, psicoactivas o cualquier elemento que pueda afectar la seguridad, salubridad o integridad del inmueble y de las áreas comunes. **NOTA 2:** De igual forma, el inmueble deberá destinarse exclusivamente a las actividades autorizadas en el presente contrato y acordes con su naturaleza, uso permitido y condiciones, ni someterse a sobrecargas estructurales o eléctricas derivadas del uso de maquinaria, transformadores, equipos industriales o aparatos electrónicos que excedan la capacidad autorizada del inmueble. Especialmente no podrá usarlo con fines residenciales y/o habitacionales. **NOTA 3: El ARRENDADOR** podrá realizar visitas de verificación e inspección al inmueble, directamente o a través de terceros autorizados, con el fin de constatar el cumplimiento de la destinación y demás obligaciones contractuales, procurando no afectar el normal desarrollo de las actividades del **ARRENDATARIO.**
2.1.4. DEUDORES SOLIDARIOS	Teniendo en cuenta que el contrato objeto del presente proceso implica la entrega del uso y goce de un bien inmueble de propiedad de la **CAJA DE RETIRO DE LAS FUERZAS MILITARES – CREMIL,** y que la principal obligación del arrendatario consiste en el pago oportuno de los cánones de arrendamiento y demás obligaciones económicas derivadas del contrato, resulta necesario adoptar mecanismos que permitan reducir el riesgo de incumplimiento y proteger adecuadamente los recursos y bienes administrados por la Entidad. En ese sentido, se considera procedente exigir la constitución de deudores solidarios, quienes asumirán conjuntamente con el arrendatario la responsabilidad por el cumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato. Esta exigencia constituye una garantía adicional de pago y permite fortalecer la recuperación de las acreencias a favor de CREMIL en caso de mora o incumplimiento, disminuyendo el riesgo financiero y la eventual afectación del patrimonio público. La solidaridad pasiva encuentra sustento en el principio de autonomía de la voluntad y en las disposiciones del Código Civil y del Código de Comercio que permiten la constitución de obligaciones solidarias, facultando al acreedor para exigir el cumplimiento total de la obligación a cualquiera de los obligados solidarios. Adicionalmente, la exigencia de deudores solidarios resulta razonable y proporcional frente a la naturaleza del contrato, toda vez que no restringe la participación de potenciales arrendatarios, sino que busca garantizar el adecuado cumplimiento de las obligaciones económicas derivadas de la ocupación y explotación de bienes inmuebles de propiedad de la Entidad. Actuarán como deudores solidarios las personas naturales y/o jurídicas que sean identificadas y relacionadas como tales en el respectivo contrato de arrendamiento, y estos responderán solidaria e indivisiblemente junto con el arrendatario por el cumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato, incluyendo el pago de los cánones de arrendamiento, multas, cláusula penal pecuniaria, indemnizaciones, daños ocasionados al inmueble y demás obligaciones de contenido económico a cargo del arrendatario. (sí aplica)
3. ASPECTOS RELEVANTES	

<table>
<tr><td>1.1.1 Tipo de contrato:</td><td>Contratación directa</td></tr>
<tr><td>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>1.1.2 OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR (CAJA DE RETIRO DE LAS FUERZAS MILITARES)</td><td>1) Entregar al ARRENDATARIO el inmueble en la fecha de celebración de este contrato.
2) Permitir al ARRENDATARIO el uso, goce y disfrute del inmueble de manera pacífica mientras permanezca vigente el contrato y abstenerse de perturbar el uso de este.
3) Pagar los impuestos, tasas o contribuciones que se deriven de la propiedad del inmueble.
4) Realizar bajo su costo y riesgo las reparaciones del inmueble que no tengan la naturaleza de locativas y que sean necesarias para mantener la estructura de estos en las condiciones de servir para los fines pactados de este Contrato y que no sean imputables al ARRENDATARIO.
5) Informar al ARRENDATARIO de cualquier proceso judicial en relación con el inmueble y que pueda afectar la vigencia del contrato.</td></tr>
<tr><td>2.2.4. OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO</td><td>1) Firmar el presente contrato y aportar la póliza de garantía sometida a posibles ajustes y aprobación de EL ARRENDADOR.
2) Recibir y mantener el inmueble en el estado en que fue entregado.
3) Pagar el canon de arrendamiento dentro de los plazos pactados.
4) Solicitar las autorizaciones correspondientes en caso de obra de adecuación o mejora locativa.
5) Entregar el inmueble al momento de la terminación del contrato y suscribir la respectiva acta de liquidación del contrato.
6) Permitir que el funcionario asignado por la entidad verifique el estado del inmueble y su uso cuantas veces sean necesarias durante su ejecución. La fecha y hora de dichas visitas serán acordadas previamente con el ARRENDATARIO.
7) Dar cumplimiento a las observaciones ambientales que haga la entidad o la autoridad competente.
8) Asistir a las reuniones que realice la entidad con los arrendatarios.
9) Prestar toda su colaboración para que los funcionarios de mantenimiento de la entidad o los que esta designe puedan realizar labores de mantenimiento o reparaciones que se presenten en el inmueble.
10) EL ARRENDATARIO será responsable por acción u omisión de los daños que puedan acaecer en las instalaciones del inmueble arrendado o de otro del Centro Internacional Tequendama por inundación, incendio, explosión, hurtos, entre otros, razón por la cual deberá tomar las acciones pertinentes para garantizar la apropiada cobertura de tales eventualidades (siempre y cuando tales eventos sean atribuibles al arrendatario).</td></tr>
</table>

	11) El ARRENDATARIO deberá dar cumplimiento a todas las disposiciones legales y reglamentarias, relacionadas a seguridad y salud en el trabajo; como lo son Ley 9 de 1979, Resolución 2400 de 1979, ley 1562 de 2012, Decreto 1072 de 2015, Resolución 0312 de 2019 y demás normas aplicables al tipo de actividad económica que se desarrolle en la locación. 12) Solicitar las autorizaciones a las autoridades correspondientes en caso de requerir obras de adecuación o mejora locativa. **13)** En consideración a que el Centro Internacional Tequendama fue declarado por el Ministerio de la Cultura y por el Distrito Capital como Bien de Interés Cultural de Carácter Nacional según ficha técnica (Edificio: CAJA DE RETIRO DE LAS FUERZAS MILITARES MANUAL DEL ARRENDATARIO sobre los Edificios Bochica, Bachué, Residencias Tequendama Sur, Residencias Tequendama Norte; Plazoletas, senderos y pasajes peatonales). Para la realización de cualquier obra de adecuación en los inmuebles del Centro Internacional Tequendama, deberá tener en cuenta las características arquitectónicas a preservar en los Edificios; por lo que, no se permite modificar las fachadas, zonas comunales, ventanas y cambiar el estilo de la puerta. 14) Cuidar y mantener los bienes dados en arrendamiento, asumiendo la responsabilidad de cualquier daño presentado por el mismo. 15) Restituir los bienes en buen estado a la terminación del contrato de arrendamiento. **16)** No darle una destinación y/o utilización diferente al bien inmueble, al estipulado en el contrato de arrendamiento. 17) Dar cumplimiento general a la Ley 1581 de 2012 y demás disposiciones de en materia de protección de datos personales. 18) No podrá ceder o subarrendar ni total o parcialmente el bien inmueble. 19) Realizar el pago de los servicios públicos, a partir de la fecha de recepción del Inmueble y de acuerdo con lo establecido en el presente Contrato. 20) Abstenerse de almacenar en el Inmueble sustancias ilegales, o cuya manipulación pudiese generar daños al Inmueble. **21)** Mantener el cumplimiento de las obligaciones laborales, de seguridad social y parafiscales que legalmente le sean exigibles en relación con el personal a su cargo, cuando resulte aplicable. 22) Conocer, acatar y cumplir las disposiciones contenidas en el Reglamento del Centro Internacional Tequendama, el Manual de Arrendamiento vigente, el Reglamento para el Ingreso, Circulación y Estancia Temporal con Mascotas, las políticas institucionales, protocolos, procedimientos, instructivos y demás directrices expedidas por la **CAJA DE RETIRO DE LAS FUERZAS MILITARES – CREMI**L relacionadas con la administración, operación, seguridad, convivencia y uso de los inmuebles de su propiedad, así como aquellas que las modifiquen, adicionen, sustituyan o complementen durante la ejecución del contrato. 23) Socializar y hacer cumplir las disposiciones señaladas en el numeral anterior a sus trabajadores, contratistas, colaboradores, clientes, visitantes y demás personas que ingresen al inmueble por su causa o con ocasión de la actividad desarrollada en este. **24)** Cumplir las directrices, lineamientos y reglamentos que expida la **CAJA DE**

	RETIRO DE LAS FUERZAS MILITARES – CREMIL respecto de la instalación, modificación, mantenimiento y retiro de avisos, anuncios, publicidad y demás elementos visuales o publicitarios. En consecuencia, el ARRENDATARIO únicamente podrá instalar tales elementos en las condiciones, lugares y características autorizadas por la Entidad y conforme a la reglamentación vigente que esta adopte para tal efecto. 25) Será Responsable del tratamiento de los datos personales que les compete en virtud del presente contrato y en aras de adelantar sus respectivos objetos sociales de forma independiente. 26) Dar cumplimiento a la Ley 2195 del 2022 artículo 31 en materia de prevención, gestión y administración de riesgos de lavado de activos, financiación del terrorismo y proliferación de armas y riesgos de corrupción, incluidos los reportes de operaciones sospechosas a la UIAF, consultas en las listas restrictivas y otras medidas específicas que defina el Gobierno nacional y/o Entidad 27) Las demás contempladas en el presente acuerdo de voluntades y las establecidas en las normas legales vigentes aplicables para este tipo de contratos.
2.2.5 OBLIGACIONES SST DEL ARRENDATARIO	El ARRENDATARIO se obliga a dar cumplimiento a la normatividad vigente en materia de Seguridad y Salud en el Trabajo, incluyendo las disposiciones contenidas en la Ley 9 de 1979, Ley 1562 de 2012, Decreto 1072 de 2015, Resolución 0312 de 2019 y demás normas que las modifiquen, adicionen o sustituyan, así como aquellas que resulten aplicables de acuerdo con la actividad económica desarrollada en el inmueble objeto del presente contrato. 1. El **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. El **ARRENDATARIO** deberá informar oportunamente al **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 **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. El **ARRENDATARIO** mantendrá indemne al **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. El **ARRENDADOR** declara que el inmueble objeto del presente contrato se

	entrega en condiciones aptas para su uso y con condiciones locativas que permiten el desarrollo de las actividades contratadas, comprometiéndose a informar oportunamente cualquier situación estructural o de infraestructura que pueda representar un riesgo para los ocupantes del inmueble. 6. Cuando el **ARRENDADOR** lo requiera, y en relación con las actividades desarrolladas en el inmueble objeto del presente contrato, el **ARRENDATARIO** deberá suministrar la información y documentación que 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 **ARRENDATARIO** al **ARRENDADOR** ni genere relación laboral alguna entre el **ARRENDADOR** y el personal del **ARRENDATARIO.** 7. El **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. 8. Cuando el **ARRENDADOR** lo requiera, el **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. En todo caso, las exigencias relacionadas con la gestión de emergencias deberán guardar proporcionalidad con la actividad desarrollada por el **ARRENDATARIO** y no podrán entenderse como una obligación de disponer recursos o estructuras organizacionales que excedan los requerimientos legales aplicables a su operación.
2.2.6 OBLIGACIONES AMBIENTALES DEL ARRENDATARIO	**2.2.6.1 GESTIÓN AMBIENTAL:** El **ARRENDATARIO** deberá tomar todas las medidas conducentes para evitar la contaminación ambiental durante sus o peraciones, cumplirá con todo lo correspondiente a la normativa legal aplicable y a las solicitudes de la Entidad que para tal fin se expidan, así como en los actos administrativos de las autoridades Distritales y Nacionales. **NOTA 1**: El **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. **NOTA 2**: El **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 estos, lo anterior por medio de la implementación de elementos ahorradores. **PARÁGRAFO TERCERO**: El **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 **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. **2.2.6.2. GESTIÓN DE RESIDUOS:** El **ARRENDATARIO** se obliga al desarrollo de la gestión integral de residuos derivados de su actividad económica, bajo los siguientes criterios: **1) RESIDUOS ORDINARIOS**: El **ARRENDATARIO** deberá garantizar la adecuada separación y clasificación de residuos en el establecimiento, efectuando su entrega al personal encargado de la recolección o disponiéndolos en el centro de acopio dentro de los horarios establecidos. Lo anterior, deberá realizarse conforme al código de colores para la separación de residuos definido en la Resolución 2184 de 2019 o la norma que la modifique, sustituya o adicione. **2) RESIDUOS APROVECHABLES Y/O RECICLABLES**: El **ARRENDATARIO** -que no cuente con un esquema propio para la recolección de residuos aprovechables podrá entregarlos a CREMIL, para que, a través de la asociación de recicladores vinculada al Centro Internacional Tequendama, se realice su recolección y aprovechamiento. Los residuos deberán entregarse debidamente separados y dispuestos en bolsa blanca, de conformidad con la normatividad vigente. **3) RESIDUOS ORGÁNICOS APROVECHABLES:** El ARRENDATARIO deberá garantizar la adecuada gestión y disposición final de los residuos orgánicos aprovechables generados como resultado de su actividad económica, mediante un gestor autorizado, conservando los soportes o certificados correspondientes para su verificación por parte del personal de gestión ambiental de la Entidad. Esta obligación aplicará cuando el ARRENDATARIO tenga como actividad principal o desarrolle actividades relacionadas con la preparación, transformación, comercialización o suministro de alimentos. **4) RESIDUOS PELIGROSOS**: : El ARRENDATARIO deberá garantizar que al momento de la generación de residuos peligrosos tales como luminarias, tubos fluorescentes, RAEES (Residuos de aparatos eléctricos y electrónicos) y periféricos (cables y accesorios), tóner, pilas o baterías usadas, elementos de protección personal, solidos contaminados con pinturas productos de adecuaciones o remodelaciones, recipientes con pintura y/o químicos nocivos para la salud, la gestión, recolección, transporte, almacenamiento y disposición final se DEBERÁ gestionar con una empresa que cuente con licencia ambiental vigente aprobada por la Secretaria Distrital de Ambiente o quien haga de sus veces como lo estipula el Decreto 1076 de 2015, por lo que La CAJA DE RETIRO DE LAS FUERZAS MILITARES no se hará responsable por el almacenamiento de dichos residuos.**5) RESIDUOS ESPECIALES (RESIDUOS DE CONSTRUCCIÓN Y DEMOLICIÓN - RCD)**: En caso de que el **ARRENDATARIO,** previa autorización, lleve a cabo actividades de adecuaciones locativas, los residuos de construcción y demolición generados deberán ser gestionados mediante un

	gestor autorizado para dicha actividad o comunicarse con la línea de aseo 110. Está completamente PROHIBIDO almacenar o disponer los RCD´S en las piletas, áreas comunes o en el centro de acopio de residuos del Centro Internacional Tequendama. NOTA 1: La empresa de aseo y recolección de residuos del Centro Internacional Tequendama cuenta con la autonomía de NO recoger los residuos peligrosos y/o especiales. NOTA 2: Para el caso de los RAEES y periféricos, así como las pilas usadas, la CAJA DE RETIRO DE LAS FUERZAS MILITARES tiene a disposición un punto de posconsumo ubicado en el Edificio Residencias Tequendama Norte, segundo piso, junto a la oficina de la subdirección de gestión de activos. **2.2.6.3. VERTIMIENTOS:** El **ARRENDATARIO** deberá cumplir con la normatividad vigente en materia de vertimientos, instalando y manteniendo los sistemas de pretratamiento de aguas residuales que sean requeridos para el desarrollo de su actividad económica. En caso de realizar actividades de preparación, transformación, comercialización o suministro de alimentos y bebidas, El ARRENDATARIO deberá contar con trampas de grasa en el adecuado funcionamiento y conservar los respectivos soportes de mantenimiento y limpieza para su verificación por parte de la Entidad. **NOTA 1:** La actividad de lavado y desinfección de los tanques de almacenamiento de agua potable será ejecutada por el **ARRENDADOR**, de conformidad con la programación establecida para cada edificio. Los certificados correspondientes serán remitidos a los correos electrónicos suministrados por el ARRENDATARIO y, en caso de requerirse, podrán ser solicitados a los correos bienesinmuebles@cremil.gov.co y ambiental@cremil.gov.co. **2.2.6.4– CONTROL DE PLAGAS:** El **ARRENDATARIO** DEBERÁ implementar control de plagas para el adecuado funcionamiento de sus actividades comerciales, en el que estén identificadas las acciones abordadas, los productos químicos utilizados y la periodicidad de este. Los soportes y certificaciones de dicha actividad deberán ser aportados y estar disponibles para consulta del personal ambiental de la Entidad. Las actividades de fumigación deberán contar con autorización previa del **ARRENDADOR**. **NOTA 1**: La entidad realiza fumigación solamente en áreas comunes, lo cual no garantiza el control de plagas al interior de los inmuebles; por lo que, es obligación del arrendatario el control de plagas dentro del área arrendada. **2.2.6.5 – CONTROL SANITARIO:** Cuando le aplique de acuerdo con la actividad económica desarrollada, el **ARRENDATARIO** deberá atender los requerimientos, visitas de inspección, vigilancia y control sanitario realizadas por las autoridades competentes, así como las visitas que realice del personal ambiental del **ARRENDADOR**, e implementar las acciones correctivas que sean requeridas para el cumplimiento de la normatividad vigente. Igualmente, deberá mantener actualizada y disponible en el establecimiento la documentación exigida por las autoridades competentes, incluyendo, cuando corresponda, concepto sanitario, certificados de manipulación de alimentos y demás soportes aplicables a su actividad económica. En caso de no contar con concepto o visita sanitaria previa, deberá gestionar su solicitud ante la Secretaría Distrital de Salud dentro del primer año de operación, lo cual será validado y verificado por el supervisor del contrato.
2.2.7	El ARRENDATARIO se obliga a cumplir con los lineamientos generales de

OBLIGACIONES DEL SISTEMA DE GESTION DEL SEGURIDAD DE LA INFORMACION - SGSI	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 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 ARRENDADOR. • Informar oportunamente al 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 ARRENDADOR estime necesarias para validar el cumplimiento de las condiciones de seguridad asociadas al inmueble. **NOTA N° 1:** Las obligaciones aquí establecidas no implican acceso, tratamiento, custodia ni responsabilidad alguna por parte del ARRENDADOR sobre la información propia del ARRENDATARIO, la cual será gestionada de manera independiente y bajo su exclusiva responsabilidad. **NOTA N° 2:** El ARRENDATARIO 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. **NOTA N° 3:** 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 ARRENDATARIO, salvo disposición legal en contrario.
2.2.8. AUTORIZACIÓN TRATAMIENTO DATOS PERSONALES:	De acuerdo con el objeto del presente contrato de arrendamiento, las PARTES se acogen al régimen de protección de datos personales, Ley 1581 de 2012. De conformidad con lo anterior, EL ARRENDATARIO puede ejercer su derecho Habeas Data de conformidad con el artículo 8 de la Ley 1581 de 2012, a través del canal que el ARRENDADOR ha dispuesto para ello en su política de tratamiento de datos personales. Cada parte será Responsable del tratamiento de los datos personales que les compete en virtud del presente contrato y en aras de adelantar sus respectivos objetos sociales de forma independiente. **Finalidades del Tratamiento:** EL ARRENDADOR tratará los datos personales y corporativos de EL ARRENDATARIO en virtud del presente contrato de arrendamiento. En ese orden, EL ARRENDATRAIO autoriza de forma previa, expresa e informada el tratamiento d ellos datos personales que en virtud de este contrato se hagan necesarios conocer, con el objetivo de cumplir con las siguientes finalidades: • Actividades conducentes e inherentes referente al proceso de los contratos de arrendamiento

	• Estudio Financiero, jurídico y de riesgo para el arrendamiento de locales comerciales, oficinas, pisos de oficinas, bodegas y espacios en áreas comunes. • Ejecución de obligaciones contables y tributarias de ley. • Expedir las certificaciones contractuales, paz y salvos solicitados por los mismos o solicitudes de los Entes de control. • Comunicaciones informativas y de requerimientos sobre aspectos ambientales, manejo y estado del inmueble arrendado, cumplimiento de políticas y normatividad legal aplicable, encuestas de satisfacción del servicio, entre otras que apliquen dentro de la relación contractual. • Gestión de cobro de cartera • Mantener un archivo digital que permita contar la información correspondiente a cada contrato de arrendamiento. • Las demás finalidades que se determinen y que estén directamente relacionadas con la ejecución, supervisión, control y acta de liquidación del contrato, conforme a la ley.
3. PLAZO DE EJECUCIÓN, LUGAR DE EJECUCIÓN, VALOR Y FORMA DE PAGO	
1.1. PLAZO DE EJECUCIÓN Y LUGAR DE EJECUCIÓN:	El plazo de ejecución, es decir, el tiempo durante el cual se entrega a título de arrendamiento los espacios físicos será de doce **(12**) meses a partir **PRIMERO (1) DE NOVIEMBRE 2026** hasta el **TREINTA Y UNO (31) DE OCTUBRE DE 2027** El lugar de ejecución del contrato será el(los) inmueble(s) **LOCAL 106C DEL EDIFICIO RESIDENCIAS TEQUENDAMA SUR** ubicado(s) en el Centro Internacional Tequendama, en la ciudad de Bogotá D.C., en donde el ARRENDATARIO desarrollará las actividades autorizadas conforme a las condiciones establecidas en el contrato.
3.2. PRÓRROGA	El plazo podrá ser prorrogado por acuerdo entre las partes, previa verificación de la necesidad del servicio y del cumplimiento de las obligaciones contractuales, para lo cual deberá suscribirse el correspondiente otrosí en el portal de contratación SECOP II antes del vencimiento del término de ejecución. **NOTA 1:** El **ARRENDATARIO** que no tenga interés en continuar con la ejecución del contrato o en solicitar su prórroga deberá comunicar dicha circunstancia por escrito al **ARRENDADOR** con una antelación mínima de tres (3) meses al vencimiento del plazo contractual, con el fin de adelantar las actuaciones administrativas, contables y de verificación necesarias para la restitución del inmueble. **NOTA 2:** En ningún caso la presente cláusula se entenderá como pacto de prórroga automática, y no podrá ser superior al doble del plazo de ejecución inicialmente pactado.
3.3. RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE:	**El ARRENDADOR** se obliga a realizar la entrega material del(los) inmueble(s) objeto al **ARRENDATARIO** en la fecha de inicio de ejecución pactada. **El ARRENDATARIO** declara recibir el(los) inmueble(s) en buen estado de funcionamiento, conservación y servicio, conforme al acta de entrega e inventario suscrita por las partes, la cual hace parte integral del contrato. **NOTA 1:** Finalizado el contrato por cualquier causa, el **ARRENDATARIO** se obliga a restituir el(los) inmueble(s) objeto del presente contrato en el mismo estado en que fue(ron) recibido(s), salvo el deterioro natural derivado del uso legítimo y

	adecuado. **NOTA 2:** La restitución del(los) inmueble(s) deberá efectuarse dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la terminación del contrato, en la fecha y hora que indique el **ARRENDADOR**, previa verificación del estado del inmueble, del inventario, del cumplimiento de las obligaciones contractuales y de la suscripción del acta de entrega correspondiente.
3.4. VALOR Y FORMA DE PAGO :	El valor total del presente contrato es la suma de **TREINTA Y CINCO MILLONES OCHOCIENTOS DOCE MIL OCHOCIENTOS PESOS ($35.812.800) M/CTE** de conformidad con el documento de Condiciones Económicas y Comerciales del Arrendamiento No. **2026-147** de fecha 16 de octubre 2026, suma que incluye el IVA y los demás conceptos asociados, tales como fondo de administración, para el pago de vigilancia, aseo, Acueducto y Alcantarillado y energía eléctrica. **El ARRENDATARIO** se obliga a pagar al ARRENDADOR, como canon mensual de arrendamiento, la suma de **DOS MILLONES NOVECIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS PESOS ($2.984.400.00 M/CTE).** El pago correspondiente, 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.

NOTA 9: **EL ARRENDATARIO** tiene conocimiento que de conformidad con la Resolución N° 11408 del 31 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 presente contrato.

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

Es preciso señalar que, si bien el contrato de arrendamiento no se encuentra dentro del listado enunciativo del artículo 32 de la Ley 80 de 1993, su existencia y validez dentro del ámbito de la contratación estatal se sustenta en lo dispuesto en la misma norma, según la cual "**son contratos estatales todos los actos jurídicos generadores de obligaciones que celebren las entidades […] previstos en el derecho privado o en disposiciones especiales, o derivados de la autonomía de la voluntad…**".

En este sentido, el contrato de arrendamiento se rige, en lo sustancial, por las disposiciones del derecho privado, particularmente por el Código Civil (artículos 1973 a 2078) y las normas comerciales aplicables, en cuanto resulten pertinentes. El artículo 1973 del Código Civil lo define como "**[…] un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa (…) y la otra a pagar por este goce (…) un precio determinado**", lo cual implica la entrega del uso y goce de un bien a cambio de un canon, sin transferencia del dominio.

Aunado a lo anterior, el artículo 13 de la Ley 80 de 1993 establece que "**… los contratos que celebren las entidades […] se regirán por las disposiciones comerciales y civiles pertinentes, salvo en las**

materias particularmente reguladas en esta ley…", mientras que el artículo 40 ibidem dispone que "**… las estipulaciones de los contratos serán las que, de acuerdo con las normas civiles, comerciales y las previstas en esta Ley, correspondan a su esencia y naturaleza…**", en concordancia con el principio de autonomía de la voluntad, el cual permite a las entidades estatales estructurar las condiciones contractuales necesarias para el cumplimiento de sus fines.

Bajo este contexto, y teniendo en cuenta que la CAJA DE RETIRO DE LAS FUERZAS MILITARES – CREMIL es una entidad sometida al Estatuto General de Contratación de la Administración Pública, la modalidad de selección del contratista se determina conforme a lo dispuesto en la Ley 1150 de 2007 y el Decreto 1082 de 2015.

En efecto, el artículo 2, numeral 4, literal i) de la Ley 1150 de 2007 dispone que: "**i) El arrendamiento o adquisición de inmuebles**" se podrá contratar bajo la modalidad de contratación directa.

De igual manera, el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015 establece que las entidades estatales podrán celebrar contratos de arrendamiento de bienes inmuebles mediante contratación directa, debiendo "**1. Verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en la que la Entidad Estatal requiere el inmueble. 2. Analizar y comparar las condiciones de los bienes inmuebles que satisfacen las necesidades identificadas (…)**".

En consecuencia, el presente proceso se adelanta bajo la modalidad de **contratación directa**, en atención a la naturaleza del objeto a contratar, garantizando en todo caso el cumplimiento de los principios de la contratación estatal, en especial los de transparencia, economía, responsabilidad y selección objetiva.

5. REQUISITOS MÍNIMOS HABILITANTES QUE DEBERÁ CUMPLIR EL CONTRATISTA

Para poder cumplir con la necesidad en virtud de los preceptos legales de la Ley de contratación, en aras a garantizar la correcta ejecución del contrato, deberá además cumplir con los siguientes requisitos mínimos:

DOCUMENTOS Y REQUISITOS HABILITANTES PERSONA NATURAL:

1. Formato de Solicitud de Arrendamiento F-GAN-RC-**debidamente diligenciado y firmado.**
2. Fotocopia del documento de identidad, **legible.**
3. Registro Único Tributario **(*RUT*) (actualizado periodo contrato)**
4. Certificado de Matrícula Mercantil, con fecha de expedición no superior a treinta (30) días calendario. **(Si ejerce actividad de comercio)**
5. Declaración de Renta del último año gravable.
6. Certificado de ingresos y retenciones **(Aplica para empleados o pensionados)**
7. Desprendibles de pagos y certificado laboral - **Últimos 3 meses (Aplica para empleados o pensionados)**
8. Certificado de otros ingresos expedido por contador público **(Solo si percibe ingresos diferentes)**
9. Fotocopia del documento de Identificación Contador Público que firma certificado de ingresos **legible**.
10. Fotocopia de la tarjeta Profesional Contador Público que firma certificado de ingresos **legible.**
11. Certificado de Antecedentes Disciplinarios de la Junta Central de Contadores del Contador Público que firma certificado de ingresos, **vigente y sin ningún tipo de observación.**
12. Extractos Bancarios **últimos tres (3) meses generado.**

<u>Documentos con vigencia máxima de 30 días calendario a la fecha de presentación:</u>

13. Certificado de antecedentes disciplinarios - **Procuraduria**
14. Certificado de antecedentes fiscales - **Contraloria**
15. Certificado de antecedentes judiciales -**Policia**
16. Certificado de Medidas Registro Nacional de Medidas Correctivas de la Policía Nacional de Colombia **(*RNMC*)**, **Ley 1801 de 2016.**
17. Certificación de Registro de Deudores Alimentarios Morosos **(*REDAM*)**, **Ley 2097 de 2021.**
18. Certificación de inhabilidades por delitos sexuales contra menores de 18 años, **Ley 1918 de 2018.**

19. Definición de la situación militar **(aplica hombres**).
www.libretamilitar.mil.co/Modules/Consult/MilitarySituation

20. Captura de pantalla del resgistro en SECOP II *(Activo).*

DOCUMENTOS Y REQUISITOS HABILITANTES PERSONA JURIDICA

1. Formato de Solicitud de Arrendamiento F-GAN-RC- , **debidamente diligenciado y firmado.**
2. Registro Único Tributario (*RUT*) **(actualizado periodo a contratar).**
3.Certificado de Existencia y Representación Legal Camara de Comercio de su domicilio **vigente no mayor a 30 días**
4. Fotocopia del documento de Identidicación del Representante Legal, **legible.**
5.Declaración de Renta del último año gravable.
6.Estados Financieros correspondientes al año inmediatamente anterior.**legible.**
7.Fotocopia del documento de Identificación del Contador Público que firma los Estados Financieros. **legible.**
8.Tarjeta Profesional del Contador Público que firma los Estados Financieros, completamente **legible.**
9.Certificado de Antecedentes Disciplinarios de la Junta Central de Contadores del Contador Público que firma los Estados Financieros, **vigente y sin ningún tipo de observación.**
10.Extractos bancarios de los **últimos tres (3) meses generados.**

Documentos con vigencia máxima de 30 días calendario a la fecha de presentación:

11. Certificado de antecedentes disciplinarios - **Procuraduría** - **(Persona Jurídica y Representante Legal).**
12. Certificado de antecedentes fiscales - **Contraloría** - **(Persona Jurídica y Representante Legal).**
13. Certificado de antecedentes judiciales -**Policía** - del Representante Legal.
14. Certificado de Medidas Registro Nacional de Medidas Correctivas de la Policía Nacional de Colombia ***(RNMC) Representante Legal***, **Ley 1801 de 2016.**
15. Certificación de Registro de Deudores Alimentarios Morosos ***(REDAM), Representante Legal,*** **Ley 2097 de 2021.**
16. Certificación de inhabilidades por delitos sexuales contra menores de 18 años **Representante Legal, Ley 1918 de 2018.**
17. Certificación de vigilancia, control o intervención de la Superintendencia Financiera de Colombia **(*Aplica para entidades financieras*).**
18. Definición de la situación militar **(*aplica hombres*).**
www.libretamilitar.mil.co/Modules/Consult/MilitarySituation
19. Captura de pantalla del registro en SECOP II (Activo).

DOCUMENTACIÓN DEL DEUDOR SOLIDARIO (CUANDO SEA REQUERIDO)

Cuando, de acuerdo con el análisis jurídico, financiero, comercial o de riesgos adelantado por CREMIL, se determine la necesidad de exigir deudor(es) solidario(s), el aspirante a arrendatario deberá presentar la documentación que le sea requerida por la Entidad respecto de la(s) persona(s) natural(es) o jurídica(s) propuesta(s) como deudor(es) solidario(s), con el fin de verificar su capacidad jurídica, financiera y patrimonial, así como la inexistencia de inhabilidades, incompatibilidades o antecedentes que puedan afectar el respaldo de las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento.

Para tal efecto, CREMIL podrá solicitar, entre otros, documentos de identificación, información financiera, declaraciones tributarias, extractos bancarios, certificados de antecedentes, certificaciones de ingresos y demás soportes que considere necesarios para evaluar la idoneidad y solvencia del deudor solidario propuesto.

Nota: Cremil queda facultada para consultar los siguientes documentos de las Personas Naturales/Jurídicas

y los Representantes Legales como son: los antecedentes Disciplinarios en la Procuraduría General de la Nación; Antecedentes Judiciales en la Policía Nacional y Antecedentes Fiscales en la Contraloría General de la República, búsqueda en listas OFAC.

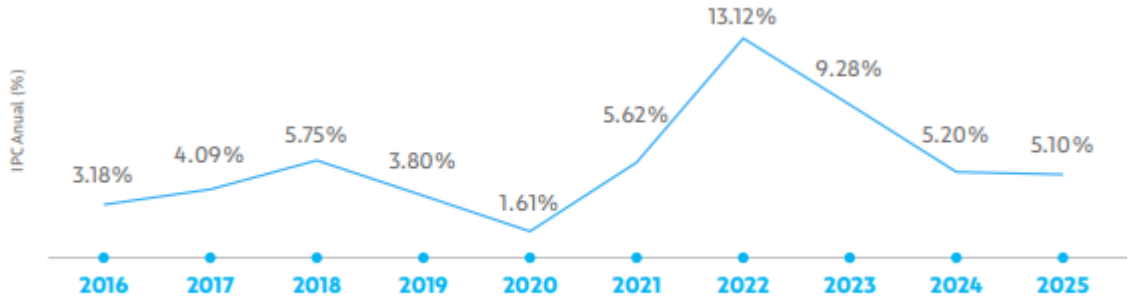
6. ANÁLISIS DEL SECTOR RELATIVO AL OBJETO DEL PROCESO, DESDE LA PERSPECTIVA LEGAL, COMERCIAL, FINANCIERA, ORGANIZACIONAL, TÉCNICA, Y DE ANÁLISIS DE RIESGO. (ART. 2.1.1.1.6.1 DEL DECRETO 1082 DE 2015)

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.

➢ **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).

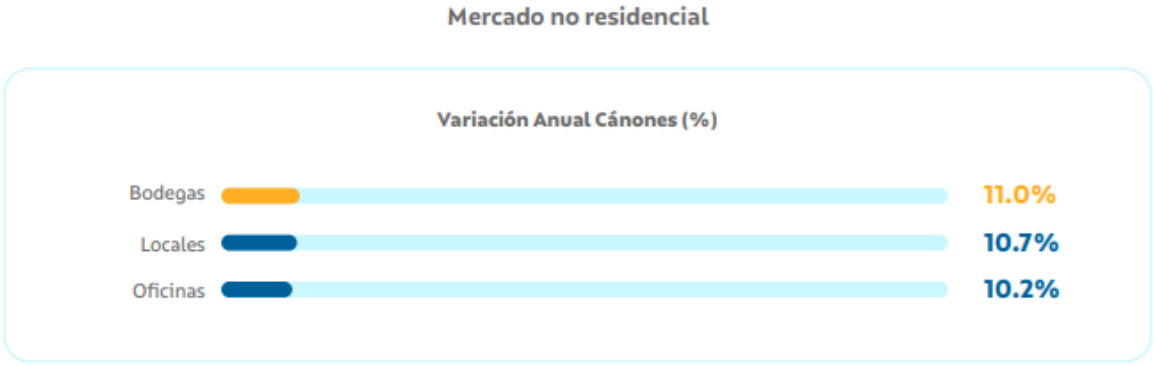
- **Repunte de Indicadores Sectoriales (ELDRI):** El mercado comercial inició 2026 con un claro cambio de tendencia al alza. El indicador ELDRI (Rent Index) mostró que en 2025 los cánones de arrendamiento subieron en promedio un 4,68%, una cifra que se mantuvo por debajo de la inflación, lo que permitió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

Arrendamiento Sector no Residencial:
Locales, oficinas y bodegas El sector de locales, oficinas y bodegas busca su estabilización operativa trasaños 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.

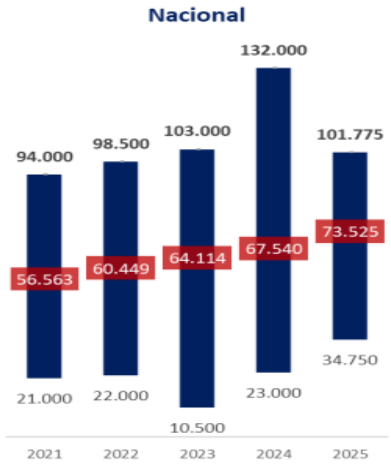
Sector de Oficinas

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

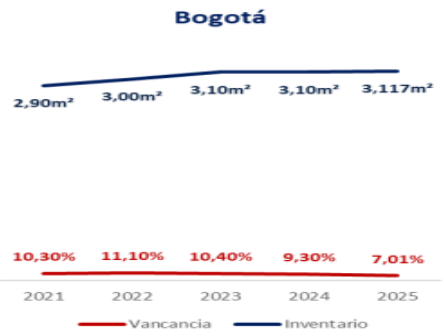
Nacional

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.

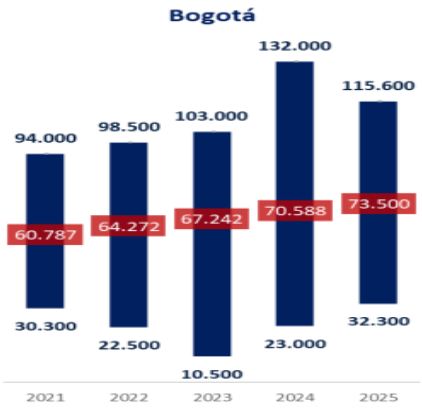
Finalmente, la absorción neta fue positiva para todas las ciudades en el tercer trimestre del año, aumentando en Cali y Barranquilla frente al mismo periodo del año anterior, pero con caídas en Medellín y Bogotá. En el agregado, las principales ciudades presentaron una absorción de 59.667m² en el tercer

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.

7. 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 31 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.**

NOTA 1: De conformidad con la Resolución N°11408 del 31 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

8. ANÁLISIS DE RIESGO Y LA FORMA DE MITIGARLO.

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.

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

GARANTÍA DEL CONTRATO: El **ARRENDATARIO**, en cumplimiento a los riesgos que deben cubrir las garantías en la contratación descritas en los artículos 2.2.1.2.3.1.7. y 2.2.1.2.3.1.8. del Decreto 1082 de 2015, deberá constituir las pólizas a favor de la **CAJA DE RETIRO DE LAS FUERZAS MILITARES – CREMIL** con **NIT No 899.999.118-1**, liquidadas **sobre el valor del total del contrato** con las coberturas que se indican a continuación:

COBERTURA	PORCENTAJE	VIGENCIA
PÓLIZA DE ARRENDAMIENTO CON COBERTURA DE CUMPLIMIENTO	100%	Por el termino de duración del contrato y seis (6) meses más.
RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRACONTRACTUAL	200 SMLMV	Por el termino de duración del contrato.

JUSTIFICACIÓN DE LA PÓLIZA DE ARRENDAMIENTO CON COBERTURA DE CUMPLIMIENTO: De acuerdo con el análisis de los riesgos asociados a la ejecución del contrato, se identifica la posibilidad de afectación económica derivada de un eventual incumplimiento de las obligaciones contractuales a cargo de EL ARRENDATARIO. En consecuencia, se considera procedente exigir la constitución de una póliza que ampare el cumplimiento de las obligaciones contractuales, en las condiciones establecidas para el presente proceso.

Para el presente caso, se verificaron las condiciones de respaldo disponibles para la operación, evidenciándose que EL ARRENDATARIO no cuenta con codeudor o deudor solidario adicional que pueda constituirse como mecanismo complementario de respaldo. En ese contexto, la garantía ofrecida corresponde a una cobertura equivalente al cien (100%) del valor total del contrato

Nota 1: En caso de prórroga, adición, modificación o cualquier ajuste del presente contrato que implique variación en el plazo, valor o riesgos amparados, el **ARRENDATARIO** se obliga a modificar, ampliar y mantener vigentes las garantías exigidas, de conformidad con lo previsto en el artículo 2.2.1.2.3.1.18 del Decreto 1082 de 2015, incluyendo la actualización de los valores asegurados conforme al valor vigente del canon de arrendamiento y las disposiciones establecidas por la **CAJA DE RETIRO DE LAS FUERZAS MILITARES – CREMIL**. Las garantías deberán ampliarse por un término igual al de la prórroga o modificación y por el tiempo adicional requerido para cada amparo, sin disminución de su valor asegurado por razón del cumplimiento parcial del contrato.

Nota 2: La no ampliación, renovación, actualización o mantenimiento de las garantías al vencimiento del término inicial del contrato, de sus prórrogas, modificaciones o adiciones, constituirá incumplimiento de las obligaciones contractuales por parte del **ARRENDATARIO**, facultando al **ARRENDADOR** para adelantar las actuaciones administrativas y contractuales a que haya lugar.

Nota 3:: Las pólizas deberán contener en su texto la expresión ***"La aseguradora renuncia al beneficio de excusión"***, allegarse acompañadas de la constancia de que las pólizas y sus anexos **no expirarán por falta de pago** de la prima, o de los certificados o anexos que se expidan con fundamento en ella o por revocación unilateral por parte del tomador o compañía y certificación expedida por la compañía aseguradora respecto del intermediario (en caso de expedir pólizas a través de intermediario), donde se haga constar que esta persona (natural o jurídica) tiene **una relación mercantil vigente** con la Compañía Aseguradora, indicando la fecha desde la cual inició.

Nota 4: Las vigencias de todos los amparos deberán ajustarse a las fechas de suscripción del contrato, y de la terminación del plazo de ejecución de este, según sea el caso. El hecho de la constitución de estos

amparos no exonera al **ARRENDATARIO** de las responsabilidades legales en relación con los riesgos asegurados. Dentro de los términos estipulados en el contrato, ninguno de los amparos otorgados podrá ser cancelado o modificado sin la autorización expresa de la CAJA DE RETIRO DE LAS FUERZAS MILITARES.

Nota 5: El ARRENDATARIO deberá mantener vigente y actualizada la garantía de Responsabilidad Civil Extracontractual durante toda la ejecución del contrato, ajustando anualmente el valor asegurado conforme al Salario Mínimo Legal Mensual Vigente (SMLMV) aplicable a cada vigencia, con el fin de garantizar la suficiencia y adecuada cobertura de los riesgos amparados. En consecuencia, cuando la ejecución contractual se extienda a una nueva anualidad, el **ARRENDATARIO** deberá actualizar la suma asegurada de la póliza conforme al SMLMV vigente para el respectivo año y presentar al **ARRENDADOR** el correspondiente certificado de modificación o anexo de la garantía dentro de los tres (3) días hábiles siguientes al inicio de la nueva vigencia anual.

Nota 6: La afectación de las garantías constituidas a favor de la **CAJA DE RETIRO DE LAS FUERZAS MILITARES – CREMIL**, se sujetarán al procedimiento previsto en el artículo 86 de la Ley 1474 de 2011 y demás normas concordantes, garantizando el debido proceso, el derecho de defensa y contradicción del **ARRENDATARIO** y de la compañía aseguradora, cuando haya lugar. En consecuencia, previo a la adopción de cualquier decisión que implique la afectación de las pólizas o mecanismos de cobertura, el **ARRENDADOR** comunicará los hechos constitutivos del presunto incumplimiento, otorgando la oportunidad de presentar descargos, aportar y controvertir pruebas y ejercer los recursos legales procedentes. La decisión que declare el incumplimiento, imponga sanciones o haga efectiva la garantía deberá constar en acto administrativo debidamente motivado.

Nota 7: EL ARRENDATARIO se obliga a constituir y presentar las garantías exigidas en el presente contrato dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha de suscripción del contrato. Las garantías deberán cumplir con los amparos, valores asegurados, vigencias y demás requisitos establecidos en el contrato y en la normatividad aplicable, y solo se entenderán cumplidas una vez sean revisadas y aprobadas por la Caja de Retiro de las Fuerzas Militares – CREMIL.

10 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. (…)"

11 SUPERVISION

La vigilancia y control del cumplimiento de las obligaciones a cargo del ARRENDATARIO será ejercida por el profesional de defensa **GUSTAVO ADOLFO ROJAS ANDRADE** Coordinador Grupo de Restauración y Conservación o quien haga sus veces en el cargo equivalente, designado mediante la **Resolución 7785 de 28 de septiembre de 2026**.

PD. GUSTAVO ADOLFO ROJAS ANDRADE/ Grupo de Restauración y Conservación/
Reviso: PS. Diego Jose Mendoza Santacruz / Jurídico / Grupo de Contratos y adquisiciones /
Elaboró PD/ María Paula Archila / Jurídica/ Grupo de restauración y conservación Subdirección de Gestión Activos/

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.