

	PROCESO: GESTIÓN CONTRACTUAL		 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. MOVILIDAD Metro de Bogotá S.A.
	FORMATO ESTUDIOS PREVIOS		
	CÓDIGO: GC-FR-001	VERSIÓN: 03	

Fecha de elaboración: 28/02/2020

1. Nombre del Proyecto:

331020205 Arrendamientos
 334011502180000007501 7501 - Primera Línea de Metro de Bogotá

2. Dependencia Ordenadora del Gasto:	Dependencia Ejecutora:
Gerencia General	Gerencia Administrativa y Financiera

3. Modalidad de Selección:				
Licitación:	Concurso de Méritos:	Selección Abreviada:	Contratación Directa: X	Mínima Cuantía:

4. Tipo de Contrato:			
Consultoría:	Obra Pública:		
Suministro:	Prestación de Servicios:	Seguros:	
Compraventa:	Concesión:	Otro. Cuál: <u>ARRENDAMIENTO</u>	

5. Descripción de la necesidad que se pretende satisfacer con la contratación:

5.1. Creación de la Empresa Metro de Bogotá S.A.

El Acuerdo 645 de 2016 "Por el cual se adopta el Plan de Desarrollo Económico, social, ambiental y de obras públicas para Bogotá D.C. 2016 - 2020 "Bogotá mejor para todos", en su artículo 27 "Mejor movilidad para todos", estableció como eje estructurador del programa, el Sistema Integrado de Transporte Masivo, compuesto por Transmilenio y Metro; indicando que en lo relacionado con el Metro, se contratará y dará inicio a la construcción de la Primera Línea, proceso que será liderado por la nueva Empresa Metro de Bogotá S.A.

La Empresa Metro de Bogotá S.A., es una sociedad por acciones del orden Distrital, descentralizada, vinculada al sector movilidad, cuyo objeto principal se encuentra definido en el Acuerdo Distrital No. 642 de 2016, así:

"Corresponde a la Empresa METRO DE BOGOTÁ S.A. realizar la planeación, estructuración, construcción, operación, explotación y mantenimiento de las líneas de metro que hacen parte del Sistema Integrado de Transporte Público de Bogotá, así como la adquisición, operación, explotación, mantenimiento y administración del material rodante.

También hace parte del objeto social de la entidad, liderar, promover, desarrollar y ejecutar proyectos urbanísticos, en especial de renovación urbana, así como la construcción y el mejoramiento del espacio público

Versión impresa "NO CONTROLADA", verificar su vigencia en el listado maestro de documentos

 Metro de Bogotá	PROCESO: GESTIÓN CONTRACTUAL		 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. MOVILIDAD Metro de Bogotá S. A.
	FORMATO ESTUDIOS PREVIOS		
	CÓDIGO: GC-FR-001	VERSIÓN: 03	

en las áreas de influencia de las líneas de metro, con criterios de sostenibilidad.

Todo lo anterior, en las condiciones que señalen las normas vigentes, autoridades competentes y sus propios estatutos."

De conformidad con las competencias funcionales asignadas mediante el Acuerdo 642 del 12 de mayo de 2016, "Por el cual se autoriza al Alcalde Mayor en representación del Distrito Capital para participar, conjuntamente con otras entidades descentralizadas del orden Distrital, en la constitución de la Empresa Metro de Bogotá S.A., se modifican parcialmente los Acuerdos Distritales 118 de 2003 y 257 de 2006, se autorizan compromisos presupuestales y se dictan otras disposiciones en relación con el Sistema Integrado de Transporte Público de Bogotá", la Empresa Metro de Bogotá S.A., cuenta con la competencia para:

"...3. Celebrar los contratos de derecho público o privado necesarios para la ejecución de su objeto, incluyendo contrato de asociación público-privada, contratos de concesión, contratos de arriendo, contratos de fiducia, contratos de obra pública, contratos de empréstito, entre otros que tiendan al desarrollo de su objeto."

El 15 de noviembre de 2016 Transmilenio S.A., Secretaría de Hacienda Distrital, el Instituto de Desarrollo Urbano IDU, el Instituto Distrital de Turismo IDT y la Empresa Desarrollo y Renovación Urbano constituyeron la Empresa METRO DE BOGOTÁ S.A. y adoptaron sus estatutos.

El acta de constitución y los estatutos de la Empresa METRO DE BOGOTÁ S.A., fueron protocolizados mediante escritura pública No. 5291 del 14 de diciembre de 2016, en la Notaría Primera del Círculo de Bogotá.

Mediante Decreto de Nombramiento No. 007 del 5 de enero de 2017 y el Acta de Posesión No. 10 de enero de 2017, el ingeniero ANDRÉS ESCOBAR URIBE, fue nombrado Gerente General de la EMPRESA METRO DE BOGOTÁ S.A, por lo cual la efectiva operación y puesta en marcha de la EMB, inició a partir de dicha fecha.

5.2. Antecedentes del Proyecto Metro de Bogotá

La ciudad, ha venido adelantando diferentes estudios encaminados a la estructuración de un sistema de transporte público masivo y desde el punto de vista técnico actual, debe indicarse que el Banco Mundial y el BID apoyaron, por solicitud del gobierno distrital, la definición de los términos de referencia para el estudio del diseño conceptual y su financiación, así como para los estudios del diseño básico avanzado de la Primera Línea del Metro de Bogotá D.C., aprobados por el CONPES 3524 del 11 de Junio de 2008.

Mediante el Decreto 309 de 2009, se adoptó para Bogotá, el Sistema Integrado de Transporte Público, regulando, entre otros, la operación del SITP, el esquema empresarial, democratización y prestación del servicio, el sistema integrado de recaudo, control e información, servicio al usuario, gradualidad y tarifas.

El proyecto Primera Línea del Metro de Bogotá hizo parte de la respuesta que la Administración Distrital ha dado a la problemática del desplazamiento de los habitantes de Bogotá; en este orden, el Acuerdo 645 de 2016 "Por el cual se adopta el Plan de Desarrollo Económico, social, ambiental y de obras públicas para Bogotá D.C. 2016 - 2020 Bogotá Mejor para Todos", incluyó en el artículo 27 el programa "Mejor movilidad para todos",

Versión impresa "NO CONTROLADA", verificar su vigencia en el listado maestro de documentos

 Metro de Bogotá	PROCESO: GESTIÓN CONTRACTUAL		 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. MOVILIDAD Metro de Bogotá S.A.
	FORMATO ESTUDIOS PREVIOS		
	CÓDIGO: GC-FR-001	VERSIÓN: 03	

cuyo objetivo es "...mejorar la calidad de la movilidad y la accesibilidad que provee el Distrito Capital para todos los usuarios: peatones, ciclistas, usuarios del transporte público colectivo e individual, así como del transporte privado. El eje estructurador de este programa es el Sistema Integrado de Transporte Masivo, compuesto por TransMilenio y Metro. En lo relacionado con el subsistema TransMilenio, se ampliará la red de troncales y se optimizará el sistema operacional mejorando la cobertura y la calidad del servicio. En cuanto al Metro, se contratará y dará inicio a la construcción de la primera línea, proceso que liderará la nueva Empresa Metro de Bogotá S.A. El Sector Movilidad promoverá su adecuada integración y coordinación con proyectos regionales. Así mismo, buscará potenciar las redes de transporte masivo como catalizadores de la renovación urbana."

Ahora bien, considerando los siguientes antecedentes, se viabilizó la ejecución del proyecto PLMB

- El Acuerdo 645 de 2016, en su artículo 62 definió como proyectos estratégicos para Bogotá, D.C., "aquellos que garantizan a mediano y largo plazo la prestación de servicios a la ciudadanía y que por su magnitud son de impacto positivo en la calidad de vida de sus habitantes" e identificó en esa categoría proyectos como "estudios, diseño, remodelación, desarrollo, construcción, ejecución, operación y/o mantenimiento de proyectos de infraestructura de transporte, incluyendo el metro y las troncales de TransMilenio (...)"
- El mencionado Proyecto hace parte del Plan Maestro de Movilidad y permitirá dar cumplimiento a lo estipulado en el artículo 19 del Decreto Distrital No. 309 de 2009 numeral cuarto, a saber: "Fase 4 SITP. Integración con los modos férreos. Esta fase corresponde a la integración al sistema de los otros modos previstos en el Plan Maestro de Movilidad como integrantes del SITP, en particular el Metro y se concretará una vez inicie la operación de dicho modo férreo..."
- La PLMB es de interés del Gobierno Nacional desde su consagración en el documento CONPES 3677 de 2010 "Movilidad Integral para la Región Capital Bogotá – Cundinamarca", el cual describe la política de la Nación para participar en el desarrollo integral de la movilidad de la Región Capital Bogotá Cundinamarca, "(...) a través de la financiación de los proyectos (...)" y recopila y evalúa los avances de las propuestas para el Sistema Integrado de Transporte Público—SITP, Transmilenio, Primera Línea de Metro de Bogotá, y Tren de Cercanías para Bogotá y la Sabana, además de establecer las condiciones técnicas, financieras e institucionales para implementar cada proyecto como parte de la solución integral a los problemas de movilidad del Distrito y la Región Capital;

Derivado de lo expuesto, el 9 de noviembre del año 2017, se suscribió el Convenio de Cofinanciación para el sistema de servicio público urbano de transporte masivo de pasajeros de Bogotá, entre la Nación (representada por el Ministro de Hacienda y Crédito Público y el Ministro de Transporte), el Distrito Capital de Bogotá (representado por el Alcalde Mayor del Distrito Capital de Bogotá, la Secretaria de Hacienda y el Secretario de Movilidad) y la Empresa Metro de Bogotá S.A.

El Convenio tiene por objeto "definir los montos, términos y condiciones bajo los cuales la Nación y el Distrito concurrirán a la cofinanciación del sistema de servicio público urbano de transporte masivo de pasajeros de Bogotá para el desarrollo e implementación del proyecto del Tramo 1 de la Primera Línea del Metro de Bogotá (en adelante "PLMB" o el "Proyecto"). Para efectos del presente Convenio, los aportes de la Nación y el Distrito

Versión impresa "NO CONTROLADA", verificar su vigencia en el listado maestro de documentos

 Metro de Bogotá	PROCESO: GESTIÓN CONTRACTUAL		 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. MOVILIDAD Metro de Bogotá S.A.
	FORMATO ESTUDIOS PREVIOS		
	CÓDIGO: GC-FR-001	VERSIÓN: 03	

solamente podrán ser utilizados para aquellos componentes elegibles determinados en la Ley 1753 de 2015, en los documentos CONPES 3882, 3899 y 3900 de 2017 y en la Resolución 1023 del 2017 expedida por el Ministerio de Transporte (los "Componentes Elegibles"), de acuerdo con lo previsto en el Anexo No. 1 de este documento".

El marco legal señalado resalta que los predios relacionados directamente con la construcción y operación del proyecto, en los componentes: vías indispensables, patios, talleres y estaciones, son elementos elegibles de cofinanciación por parte de la nación.

En concordancia con lo expuesto, el Anexo 1 del Convenio de Cofinanciación hace referencia a las inversiones esenciales que se harán con los recursos del Convenio, las cuales se podrán considerar dentro del marco del desarrollo del Proyecto y enlista, define y describe las actividades asociadas a los grupos de componentes cofinanciables descritos en la Resolución 1023 de 2017, dentro de los cuales se encuentra la Gestión Social y Predial (grupo 4).

COMPONENTE	DEFINICIÓN	DESCRIPCIÓN	ACTIVIDADES QUE COMPRENDE
Predios y su plan de reasentamientos y reconocimientos respectivo, de acuerdo con los criterios establecidos en la Resolución 1023 de 2017.	Son el costo de los terrenos e inmuebles necesarios, <u>así como la gestión social y predial para la liberación de los espacios requeridos para la implementación de la infraestructura del sistema</u> , cuando estos no se financien en un esquema de concesión donde este componente se remunere a través de la tarifa. Incluye los costos respectivos de diagnóstico, elaboración e implementación de los planes de reasentamientos y compensaciones requeridas para la ejecución del proyecto.	Conjunto de actividades para gestionar la adquisición de predios y liberación de espacios ocupados que sean requeridos para la implementación del Sistema	<u>La elaboración, ejecución y seguimiento de los Planes de Reasentamiento, así como los de Ocupantes de Espacio Público, que incluyen:</u> <ul style="list-style-type: none"> • Adquisición de los predios necesarios (enajenación voluntaria y expropiación) • Estudios técnicos de franjas y predios a adquirir. Incluye registros topográficos. • Estudio de títulos. • Avalúos de predios y ajustes. • Compensaciones y/o Reconocimientos económicos. • Demoliciones, transporte y disposición de escombros. • Cerramiento y vigilancia de los lotes.

Ahora bien, con la adopción del Decreto 318 del 16 de julio de 2017 modificado mediante el Decreto 634 del 21 de noviembre de 2017, se entiende anunciado el proyecto, lo que le permite a la Empresa Metro de Bogotá S.A. realizar las ofertas de compra de los predios necesarios para la construcción de las Estaciones de la Primera Línea del Metro de Bogotá.

 Metro de Bogotá	PROCESO: GESTIÓN CONTRACTUAL		 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. MOVILIDAD Metro de Bogotá S.A.
	FORMATO ESTUDIOS PREVIOS		
	CÓDIGO: GC-FR-001	VERSIÓN: 03	

Culminada la fase de estructuración integral del proyecto e identificados los predios requeridos para la construcción de la PLMB- Tramo 1, la empresa adelantó la caracterización socioeconómica de todas aquellas unidades sociales presentes en dichos predios, la evaluación de impactos generados sobre el medio socio económico y la formulación de las medidas de manejo y mitigación de dichos impactos, entre las cuales se encuentra la formulación del Plan de Reasentamiento de la PLMB, que tiene como objetivo mitigar los impactos físicos y económicos causados por la adquisición de los predios y restablecer las condiciones de vida de la población afectada.

Como producto de este trabajo de identificación y caracterización se estableció que para la construcción de la PLMB-Tramo 1 se requieren 1439 predios y deberán ser atendidas alrededor de 3600 unidades sociales. Como se muestra en la figura a continuación, el proceso de adquisición predial supone un proceso de ejecución sucesiva y, de acuerdo con lo expuesto previamente, deberá ser acompañado de manera constante por un equipo de gestión social. En este sentido, cada uno de los 1.439 predios que se requieren para el proyecto deberán surtir cada una de las etapas presentadas. Sin embargo, dependiendo de la situación jurídica, técnica y social de cada predio, la gestión de algunos predios puede tomar más o menos tiempo que la de otros.



Figura 1. Etapas del proceso de adquisición predial.

Durante los años 2018 y 2019, se dio inicio a la ejecución del proceso de adquisición predial para la PLMB. En la tabla a continuación, se presentan los avances de este proceso con corte a 31 de diciembre de 2019.

Tabla 1. Avance gestión predial (Corte 31/12/2019)

Etapa	No.	%
Identificación Predio	1439	100%
Avalúo Comercial aprobado	861	60%
Oferta de compra expedida	670	47%
Promesa de compraventa firmada	324	23%
Predio entregado	283	20%
Registrados	53	4%

Por la naturaleza del proceso, durante la vigencia 2020 se deberá dar continuidad a las actividades asociadas a este para finalizarlo de manera exitosa. Bajo este orden de ideas, con el fin de garantizar la disponibilidad del suelo para la construcción del proyecto, así como la implementación de los planes, programas, estrategias y proyectos en materia de gestión social, se hace necesario iniciar la contratación durante la vigencia 2020 de un

 Metro de Bogotá	PROCESO: GESTIÓN CONTRACTUAL		 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. MOVILIDAD Metro de Bogotá S.A.
	FORMATO ESTUDIOS PREVIOS		
	CÓDIGO: GC-FR-001	VERSIÓN: 03	

grupo de profesionales de alrededor de 106 personas, que fortalecerá el equipo de la Gerencia de Desarrollo Inmobiliario en especial la Subgerencia de Gestión del Suelo, particularmente en lo relacionado con los procesos de adquisición predial, social y la implementación del Plan de Reasentamiento de las unidades sociales que hacen uso de dichos predios. Para estos efectos se consideraron como parte de financiación de este contrato recursos a través del Proyecto PLMB conforme a los componentes indicados en la Resolución 1023 de 2017.

Derivado de lo todo lo mencionado y una vez iniciado el proceso de selección GTLPI-001-2018, con la publicación del documento borrador de precalificación en agosto de 2018, en la vigencia 2019 se continuó con las siguientes etapas de este proceso, de acuerdo con las normas del Banco Interamericano de Desarrollo. Es así como en febrero de 2019 se recibieron siete (7) propuestas para precalificar, de las cuales se seleccionaron seis (6) proponentes, luego de las observaciones y protestas, y actualizados con la recomposición de los precalificados. Dicho listado se publicó el 16 de agosto de 2019. En octubre del mismo año, se recibieron dos (2) propuestas por parte de los precalificados, con las cuales se realizó la etapa de evaluación, resultando adjudicatario el consorcio APCA TRANSMIMETRO, cuyo contrato fue firmado el 27 de noviembre de 2019.

En el mismo sentido y una vez adjudicada la concesión del proyecto Primera Línea del Metro de Bogotá, el proceso para la contratación del interventor al Proyecto PLMB T1 se adelanta bajo las normas y políticas de adquisiciones del BID. El 22 de junio de 2019 se dio inicio al proceso de selección GT-SBCC-001-2019 con la publicación de la invitación a presentar expresiones de interés de servicios de consultoría para la selección de la interventoría integral al Contrato de concesión 163 de 2019. El día 27 de diciembre, una vez obtenida la No Objeción de la banca multilateral, se dio apertura oficial al proceso con la publicación de la lista corta, los documentos de la Solicitud Estándar de Propuestas (SEP) y la minuta del contrato del interventor y sus apéndices, para lo cual se espera que en la vigencia 2020 se de adjudicación del Interventor.

5.3. Antecedentes Arrendamiento Sede de la Empresa Metro de Bogotá S.A.

La EMB inició operaciones con una planta de cuarenta y cinco (45) cargos, según el Acuerdo No. 03 del 23 de diciembre de 2016, por lo cual durante la vigencia 2017 se realizó la búsqueda de un inmueble con mínimo esta cantidad de puestos de trabajo, así:

- La EMB suscribió el Contrato de Arrendamiento de la sede administrativa No. 03 de 2017, con ALMACENES DE DEPOSITO ALMAGRARIO S.A., el cual fue cedido posteriormente a OPERACIONES TECNICAS MARINAS S.A.S.

El valor total del contrato fue de UN MIL SEISCIENTOS SETENTA Y UN MILLONES TRESCIENTOS TRES MIL OCHOCIENTOS SETENTA PESOS M/CTE (\$1.671.303.870), incluido IVA, con un plazo total de ejecución de DIECIOCHO (18) meses, incluidas las modificaciones realizadas a través de Otrosí No. 01 y 02 de 2018. Mediante este contrato se entregó a título de arrendamiento:

- Oficina 902 ubicada en la Carrera 7 # 71 – 52, torre A, con un área construida de 710.02 M², dentro de la que se ubicaban noventa y siete (97) puestos de trabajo, incluyendo las oficinas gerenciales.
- (14) parqueaderos

Verión impresa "NO CONTROLADA", verificar su vigencia en el listado maestro de documentos

	PROCESO: GESTIÓN CONTRACTUAL		 ALCALDIA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. MOVILIDAD Metro de Bogotá S.A.
	FORMATO ESTUDIOS PREVIOS		
	CÓDIGO: GC-FR-001	VERSIÓN: 03	

- (1) depósito
- Dotación de muebles y enseres.

Este contrato venció el 30 de septiembre de 2018, de conformidad con el Otrosí No. 2 de 2018, sin capacidad de prórroga o adición conforme a lo dispuesto por el artículo 40 de la Ley 80 de 1993.

Ahora bien, bajo el Acuerdo 07 del 26 de octubre de 2017 se realizó incremento de la planta global, debido a necesidades identificadas en la estructuración de la Empresa y el Proyecto PLMB, para un total de noventa y tres (93) cargos, por lo cual fue necesario el cambio de sede a partir del mes de octubre de 2018. Así mismo, se estimó que para la vigencia 2019 se llegarían a contratar alrededor de ochenta (80) contratistas por prestación de servicios personales. Por tal razón se dio suscripción al contrato que se enuncia a continuación, de acuerdo con las necesidades identificadas:

- Contrato de arrendamiento No. 090 del 2018 celebrado con JUAN GAVIRIA & RESTREPO S.A., el cual tiene un valor total de TRES MIL TRESCIENTOS TREINTA MILLONES DIECISÉIS MIL OCHOCIENTOS DIECIOCHO PESOS M/CTE (\$3.330.016.818), incluido IVA, con un plazo total de DIECIOCHO (18) meses, incluidas las modificaciones realizadas a través del Otrosí No. 01 de 2019. Mediante este contrato se entregó a título de arrendamiento:
 - Oficinas 303, 304, 401, 402, 403 y 404 ubicadas en la Carrera 9 # 76-49, con un área de 1.950 M², dentro de la que se ubican doscientos cuarenta (240) puestos de trabajo, incluyendo las oficinas gerenciales.
 - Iluminación artificial y natural.
 - Pisos y techos terminados.
 - Seis (6) baterías de baños.
 - Ventilación natural.
 - Cableado estructural.
 - Red de extinción de incendios.
 - Cuarenta (40) parqueaderos.
 - Dotación de muebles y enseres.

Este contrato vence el 31 de marzo de 2020, de acuerdo con lo contemplado en el Otrosí No. 1 de 2019.

5.4. Necesidad de la Empresa Metro de Bogotá S.A.

La EMB S.A. tiene actualmente una ocupación del 91% de la Planta con proyección de ocupación al 100%, al corte de abril de 2020. Adicionalmente, la Empresa no solo contempla la vinculación de la totalidad de la planta, sino también la contratación mediante prestación de servicios de profesionales, para apoyar la Gerencia de Desarrollo Inmobiliario en su gestión predial para dar continuidad con el desarrollo del Plan de Reasentamiento del proyecto Primera Línea de Metro de Bogotá, actividades enmarcadas en los componentes del Anexo 1 del Convenio Nación – Distrito: "Predios y su plan de reasentamiento y reconocimiento respectivo". En gran parte esta fuerza laboral realizará sus actividades en campo, no obstante, frecuentemente se verán en la obligación de ejercer parte de sus actividades en la sede de la Empresa.

Versión impresa "NO CONTROLADA", verificar su vigencia en el listado maestro de documentos

 Metro de Bogotá	PROCESO: GESTIÓN CONTRACTUAL		 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. MOVILIDAD <small>Metro de Bogotá S.A.</small>
	FORMATO ESTUDIOS PREVIOS		
	CÓDIGO: GC-FR-001	VERSIÓN: 03	

De igual forma, las restantes Gerencias tales como Técnica, Administrativa y Financiera, Comunicaciones y Ciudadanía, entre otros, deben consolidar un equipo de profesionales que apoyen el desarrollo de las actividades que deben ser ejecutadas por dichas áreas para el cumplimiento eficiente y oportuno de las funciones asignadas a cada una de las mismas, lo anterior se traduce en la contratación de nuevo personal a través de la celebración de contratos de prestación de servicios profesionales y de apoyo a la gestión.

A continuación, se ilustra la cantidad de contratos por prestación de servicios profesionales que se proyecta requerirá la Empresa durante la vigencia 2020, según el Plan Anual de Adquisiciones publicado en Colombia Compra Eficiente:

DEPENDENCIA	CANTIDAD PROYECTADA PSP*
GERENCIA DE DESARROLLO INMOBILIARIO	106
GERENCIA TECNICA	10
GERENCIA DE COMUNICACIONES Y CIUDADANIA	5
GERENCIA DE CONTRATACION	5
GERENCIA ADMINISTRATIVA Y FINANCIERA	5
OFICINA ASESORA JURÍDICA	5
OFICINA ASESORA CONTROL INTERNO	2
OFICINA ASESORA DE PLANEACION INSTITUCIONAL	2
TOTAL	140

*Prestación de Servicios Profesionales

De otra parte y teniendo en cuenta que durante las vigencias 2018 y 2019 se han realizado visitas de auditoría por entes de control, tales como la Contraloría de Bogotá D.C. y Contraloría General de la República, se requiere tener disponibles al menos cinco (5) puestos de trabajo junto con los espacios destinados a la gestión de los auditores, que cumplan con los requerimientos ergonómicos y de salud ocupacional contemplados en la Resolución 2400 de 1979 emitida por el Ministerio de Trabajo y Seguridad Social, estos requerimientos de salud ocupacional son también de aplicación a los servidores de la Empresa.

La contratación del equipo de trabajo que asumirá las actividades de gestión social, predial y de reasentamiento, sumado a los servidores de la Empresa y las demás contrataciones requeridas por las otras dependencias para el cumplimiento de las obligaciones derivadas del Proyecto Primera Línea del Metro de Bogotá y las funciones propias de una entidad pública, lo que dará continuidad a importantes actividades para la puesta en marcha de la construcción de la PLMB, como son: i) el proceso de gestión social, predial y el de reasentamiento derivado del mismo, ii) el proceso de Traslado de Redes – TAR y, iii) contratación de la interventoría al Proyecto PLMB-Tramo 1. Estas actividades, son las que explican el crecimiento del equipo de trabajo de la Empresa, para las vigencias en mención, por lo que a la postre da como resultado un incremento representativo del equipo de trabajo que deberá administrar la Empresa al menos durante la presente vigencia y primer trimestre del 2021.

En ese orden de ideas, se ha identificado la necesidad de celebrar un contrato de arrendamiento de una sede
 Versión impresa "NO CONTROLADA", verificar su vigencia en el listado maestro de documentos

	PROCESO: GESTIÓN CONTRACTUAL		 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. MOVILIDAD Metro de Bogotá S.A.
	FORMATO ESTUDIOS PREVIOS		
	CÓDIGO: GC-FR-001	VERSIÓN: 03	

para la Empresa Metro de Bogotá que cuente con al menos doscientos treinta y ocho (238) puestos de trabajo, en la cual dicho equipo pueda desempeñar sus funciones misionales y administrativas, así como brindar la atención a los actores involucrados en el proyecto PLMB (entidades públicas, propietarios, arrendatarios, entes de control, entre otros).

Es por esto que la EMB S.A. tiene la necesidad de conseguir en arriendo un inmueble, con el cual se garantice capacidad en cuanto a puestos de trabajo, salas de reuniones internas para las sesiones de trabajo y salas de atención a los ciudadanos que acuden a las instalaciones de la Empresa con el fin de manifestar sus dudas respecto a la afectación de los predios aledaños al trazado de la PLMB y/o a realizar las actividades propias de la negociación de predios. Para lo cual, a continuación, se presenta en síntesis la cantidad de puestos requeridos y proyectados por la Empresa:

DEPENDENCIA	CANTIDAD PROYECTADA
SERVIDORES PÚBLICOS	93
CONTRATISTAS	140
ENTES DE CONTROL	5
TOTAL	238

5.4.1. Criterios para la búsqueda de la sede de la Empresa

- 1) Sede en arriendo, en razón a las prioridades presupuestales y económicas de la Empresa, enfocadas en un 100% en el cumplimiento del objeto social de la EMB establecido en el Acuerdo 642 de 2016 y en los estatutos de la misma.
- 2) El precio del m² debe estar ajustado al promedio del mercado del sector inmobiliario.
- 3) Deben priorizarse inmuebles cuya disponibilidad garanticen que la operatividad de la Empresa inicie a partir del 1 de abril de 2020.
- 4) La sede debe contar con una ubicación que garantice una fácil movilidad a las entidades u organismos vinculados al desarrollo del Proyecto Metro, como son:
 - La Banca Multilateral (Banco Mundial, BID, BEI, CAF, entre otros), los cuales se encuentran ubicados en el sector financiero (inmediaciones de la calle 72 con carrera 7), con los cuales se mantendrá un estrecho vínculo contractual, en razón de la firma de los contratos de empréstito para financiar las obras de la PLMB - Expansión, cumpliendo con reuniones, auditorias y entrega de reportes, de acuerdo a los términos pactados y las políticas y salvaguardas activadas.
 - Financiera de Desarrollo Nacional - FDN, ubicada en la Carrera 7 con Calle 72, Estructurador Integral de la PLMB, que permanecerá vinculado directamente al proyecto, teniendo en cuenta que aunque se realizó la adjudicación del contrato de concesión PLMB-Tramo 1, se están realizando los estudios correspondientes para evaluar la Expansión de la misma.
 - Instituto para la Economía Social - IPES, ubicado en la Calle 73 con 11, entidad con la que se tiene a la fecha un Convenio vigente para la creación de un plan integral para ocupantes de espacio público el cual hace parte del plan de reasentamiento.

	PROCESO: GESTIÓN CONTRACTUAL		 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. MOVILIDAD Metro de Bogotá S.A.
	FORMATO ESTUDIOS PREVIOS		
	CÓDIGO: GC-FR-001	VERSIÓN: 03	

- 5) La sede debe contar con el área suficiente para albergar el equipo de trabajo existente y proyectado para al menos un (1) año.
- 6) La sede debe contar con mínimo cuatro (4) baterías de baño, dos (2) baterías para hombres y dos (2) para mujeres.
- 7) La oficina debe contar con mínimo 238 puestos de trabajo.
- 8) La oficina debe contar con espacios de trabajo grupal que permitan la atención de reuniones con la comunidad, los Usuarios, las entidades del gobierno nacional y distrital, los organismos multilaterales; además de las reuniones internas de los comités de trabajo y las dependencias. En especial se resalta la necesidad de contar con espacios adecuados para atender la población relacionada directamente con el proceso de gestión social, predial y de reasentamiento, considerando la continuidad de los procesos de programas y actividades asociadas a los mismos, se requiere que la oficina cuente con un área específica y exclusiva para la atención de la ciudadanía que permita el desarrollo permanente de reuniones (desde 4 hasta 50 personas). Estos espacios deben estar dotados con los equipos necesarios para el adecuado desarrollo de las sesiones.
- 9) Con el fin de no presentar una desmejora de las condiciones actuales, se plantea la necesidad de mínimo treinta y cinco (35) parqueaderos.

Con los anteriores criterios se pretende garantizar la optimización de costos, con referencia al número de metros requeridos y valor por puesto de trabajo.

6. Objeto a contratar:

a) Objeto:

EL ARRENDADOR se compromete para con EL ARRENDATARIO a entregar a título de arrendamiento "El (Los) Inmueble(s)" dotado(s) para el funcionamiento de la sede administrativa y el desarrollo de la gestión social, predial y de reasentamiento en el marco del proyecto Primera Línea del Metro de Bogotá PLMB – Tramo 1, de la Empresa Metro de Bogotá S.A.

b) Alcance del Objeto:

La Empresa Metro de Bogotá S.A. destinará "El (Los) Inmueble(s)" para el uso exclusivo y funcionamiento de la sede y el desarrollo de la gestión social, predial y de reasentamiento en el marco del proyecto Primera Línea del Metro de Bogotá PLMB – Tramo 1, a partir de la firma del acta de inicio del contrato.

"El (Los) Inmueble(s)" se entregará(n) dotado(s) con el mobiliario y las adecuaciones requeridas en las Especificaciones Técnicas y las necesidades planteadas por el ARRENDADOR. Para estos efectos, las especificaciones de El (Los) Inmueble(s) son como mínimo las siguientes:

- 1) Sede en arriendo.
- 2) El precio del m² debe estar ajustado al promedio del mercado del sector inmobiliario.
- 3) Deben priorizarse inmuebles cuya disponibilidad garanticen que la operatividad de la Empresa inicie a partir del 1 de abril de 2020.

Versión impresa "NO CONTROLADA", verificar su vigencia en el listado maestro de documentos

	PROCESO: GESTIÓN CONTRACTUAL		 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. MOVILIDAD Metro de Bogotá S.A.
	FORMATO ESTUDIOS PREVIOS		
	CÓDIGO: GC-FR-001	VERSIÓN: 03	

- 4) La sede debe garantizar una fácil movilidad a las entidades u organismos vinculados al desarrollo del Proyecto Metro.
- 5) La sede debe contar con el área suficiente para albergar el equipo de trabajo existente y proyectado para por lo menos un (1) año.
- 6) La oficina debe contar con mínimo 238 puestos de trabajo.
- 7) La oficina debe contar con espacios de trabajo grupal que permitan la atención de reuniones con la comunidad, Usuarios, entidades del gobierno nacional y distrital, organismos multilaterales; además de las reuniones internas de los comités de trabajo y las dependencias. En especial se resalta la necesidad de contar con espacios adecuados para atender la población relacionada directamente con el proceso de gestión social, predial y de reasentamiento, considerando la continuidad de los procesos de programas y actividades asociadas a los mismos, se requiere que la oficina cuente con un área específica y exclusiva para la atención de la ciudadanía que permita el desarrollo permanente de reuniones (desde 4 personas hasta 50 personas). Estos espacios deben estar dotados con los equipos necesarios para el adecuado desarrollo de las sesiones.
- 8) Con el fin de no presentar una desmejora de las condiciones actuales, se plantea la necesidad de mínimo treinta y cinco (35) parqueaderos.
- 9) Mínimo cuatro (4) baterías de baño, dos (2) baterías para hombres y dos (2) para mujeres.

c) Clasificador de bienes o servicios:

NIVEL	CÓDIGO	CONCEPTO
GRUPO	F	Servicios
SEGMENTO	80000000	Servicios de gestión, servicios profesionales de Empresa y servicios administrativos
FAMILIA	80130000	Servicios inmobiliarios
CLASES	80131500	Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones
Código UNSPSC 80131500 – Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones		

d) Código de identificación de la necesidad en el PAA:

Los códigos con los cuales se encuentran registrada la necesidad de la contratación en el PAA son los números: 048 y 244.

7. Valor:

El presupuesto oficial para el presente contrato de prestación de servicios y de apoyo a la gestión se estima en la suma total de hasta **DOS MIL QUINIENTOS CUARENTA Y CUATRO MILLONES NOVECIENTOS VEINTISIETE MIL TRESCIENTOS TREINTA Y SEIS PESOS M/CTE. (\$2.544.927.336)**, incluido IVA y todos los impuestos a que haya lugar y los costos directos e indirectos a cargo del contratista.

La presente contratación se encuentra respaldada con los siguientes Certificados de Disponibilidad Presupuestal:

Versión impresa "NO CONTROLADA", verificar su vigencia en el listado maestro de documentos

 Metro de Bogotá	PROCESO: GESTIÓN CONTRACTUAL		 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. MOVILIDAD Metro de Bogotá S.A.
	FORMATO ESTUDIOS PREVIOS		
	CÓDIGO: GC-FR-001	VERSIÓN: 03	

CDP	Fecha de expedición	Rubro
1098	20/02/2020	331020205 – Arrendamientos
1097	20/02/2020	334011502180000007501 7501 - Primera Línea de Metro de Bogotá

8. Forma de pago:

EL ARRENDATARIO pagará el canon mensual o por fracción de mes de arrendamiento del inmueble objeto del presente contrato, dentro de los diez (10) primeros días de cada mes.

Para proceder con cada pago, EL ARRENDADOR deberá presentar los siguientes documentos o certificaciones al supervisor del contrato para que estos verifiquen y emitan la autorización de pago correspondiente:

- Facturas que cumplan con los requisitos exigidos en la normatividad vigente
- Certificado de parafiscales al día expedido por el revisor fiscal o el representante legal del contratista, según corresponda.
- Certificación bancaria. Aplica para el primer pago o cuando el contratista requiera reportar un cambio en los datos de su cuenta bancaria. Su plazo de expedición debe ser inferior a 60 días.

El ARRENDATARIO deberá cargar en el módulo de "Plan de Pagos" de la plataforma de SECOP II de su contrato electrónico, las facturas una vez se encuentren radicadas en la EMB. Esta actividad debe realizarse dentro del día hábil siguiente a la radicación, so pena de retrasos en el pago o devolución del mismo.

El trámite de pago se adelantará conforme a lo establecido en los Procedimientos de Gestión Financiera GF-PR-016 y GF-PR-018 o aquellos que los modifiquen o deroguen. En todo caso, la Empresa Metro de Bogotá S.A., efectuará los pagos, dentro de los treinta (30) días siguientes a la radicación de la respectiva factura, con el cumplimiento de todos los requisitos exigidos, siempre y cuando, la misma sea aceptada y se autorice su pago por parte del Supervisor respectivo.

Para que el trámite de pago sea gestionado, el Supervisor del contrato deberá elaborar el Informe de Supervisión conforme al cumplimiento de las obligaciones a cargo, tramitar y suscribir la autorización del respectivo pago (GF-FR-026).

Los pagos que efectúe EL CONTRATANTE en virtud del presente contrato estarán sujetos a la programación de recursos del Programa Anual de Caja (PAC).

8.1. Ajustes:

El canon mensual de arrendamiento será incrementado, de acuerdo con lo que se pacte por las partes en el contrato.

	PROCESO: GESTIÓN CONTRACTUAL		 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. MOVILIDAD Metro de Bogotá S.A.
	FORMATO ESTUDIOS PREVIOS		
	CÓDIGO: GC-FR-001	VERSIÓN: 03	

9. Obligaciones específicas del contrato:

a) OBLIGACIONES ESPECÍFICAS DEL CONTRATISTA

- I. Entregar el(los) inmueble(s) dotado(s) objeto del contrato, en buen estado de servicio, seguridad y sanidad y poner al servicio del ARRENDATARIO la totalidad del área y dotación del(os) inmueble(s).
- II. Suscribir las actas de entrega a las que haya lugar, donde conste el recibo a satisfacción con su respectivo inventario de las áreas o espacios físicos dotados arrendados.
- III. Entregar "El (los) inmueble(s)" dotado(s) con las adecuaciones técnicas solicitadas por el Arrendatario.
- IV. Garantizar durante la ejecución del contrato la funcionalidad del mobiliario que forma parte integral de "El(los) inmueble(s)" entregados en arrendamiento, salvo los daños imputables al ARRENDATARIO, por mal uso por parte del mismo y/o de terceros ajenos a las PARTES.
- V. Conceder la tenencia, uso y goce de la totalidad del área dotada.
- VI. Mantener "El (los) inmueble(s)" en buen estado de servir para el uso convenido en los términos del Código Civil Colombiano Art. 1985.
- VII. Permitir que EL ARRENDATARIO efectúe otras adecuaciones necesarias acorde a lo establecido en el artículo 23 del Decreto Distrital 492 de 2019, que surjan durante la ejecución del contrato, si para ellas existe autorización previa y expresa emitida por EL ARRENDADOR.
- VIII. Atender los requerimientos presentados mediante oficio radicado por EL ARRENDATARIO en la dirección de notificación de EL ARRENDADOR, respecto de cualquier daño estructural que se presente y que requiera de la intervención del ARRENDADOR.
- IX. En caso de intervención de mejora al(os) inmueble(s), con personal contratado por el ARRENDADOR, éste deberá utilizar el personal idóneo y técnicamente capacitado para la ejecución de los anteriores trabajos con sus respectivos elementos de protección personal, cumpliendo con la normatividad vigente de seguridad y salud ocupacional con el fin de prevenir los riesgos laborales.
- X. Cumplir con los términos y especificaciones señaladas en los estudios y documentos previos, la minuta del contrato, y demás documentos que hacen parte integral del contrato.
- XI. Analizar y contestar las instrucciones y demás requerimientos que realice EL ARRENDATARIO a través del supervisor del contrato, conforme a las condiciones del presente contrato.
- XII. Entre EL ARRENDADOR, su personal y EL ARRENDATARIO no existe, ni existirá vínculo laboral alguno. En consecuencia, tanto EL ARRENDADOR como el ARRENDATARIO, responderán de manera exclusiva por el pago de salarios, prestaciones sociales e indemnizaciones laborales a que haya lugar. Así mismo, EL ARRENDADOR, deberá tener afiliado a dicho personal al Sistema de Seguridad Social e Integral (salud, pensiones y riesgos profesionales) de acuerdo con lo dispuesto en la ley 100 de 1993 y sus decretos reglamentarios. Igualmente, deberá presentar la certificación de cumplimiento de obligaciones laborales establecido en el artículo 23 de la Ley 1150 de 2007.
- XIII. Asumir el pago de todas las cuotas extraordinarias de administración, impuestos, gravámenes y aportes de cualquier género que establezcan las leyes colombianas.
- XIV. Las demás inherentes al contrato celebrado

	PROCESO: GESTIÓN CONTRACTUAL		 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. MOVILIDAD Metro de Bogotá S.A.
	FORMATO ESTUDIOS PREVIOS		
	CÓDIGO: GC-FR-001	VERSIÓN: 03	

ACUERDO DE CONFIDENCIALIDAD:

Teniendo en cuenta que para el contrato que se pretende suscribir, no se entregará al arrendador información que tenga el carácter de información privilegiada, confidencial o que goce de reserva legal acorde a la normatividad vigente, no se hace necesario para la suscripción del mismo suscribir acuerdo de confidencialidad.

b) OBLIGACIONES DE LA EMB

En desarrollo del objeto del contrato, EL CONTRATANTE deberá atender las siguientes obligaciones:

- I. Pagar al ARRENDADOR el canon mensual pactado de conformidad con el valor y forma de pago establecida en el presente documento.
- II. Usar y destinar el inmueble únicamente para los fines señalados en el presente estudio previo.
- III. Cuidar de manera diligente "el (los) inmueble(s)" y el mobiliario que se reciba en arrendamiento.
- IV. Entregar el(os) inmueble(s) junto con su mobiliario al vencimiento o terminación del presente contrato, en el mismo estado en que lo(s) recibió, salvo el deterioro normal por el uso y el transcurso del tiempo sin la necesidad de previo requerimiento por parte del ARRENDADOR.
- V. Realizar por su cuenta y riesgo y bajo su responsabilidad, el mantenimiento preventivo de todo el mobiliario, garantizando su buen funcionamiento, cuando se afecte por causas mal uso y entregar los reportes correspondientes a EL ARRENDADOR.
- VI. Asumir los gastos de aseo del inmueble.
- VII. Informar oportunamente al ARRENDADOR cualquier daño o deterioro que presente el inmueble.
- VIII. Designar un Supervisor del contrato.
- IX. Efectuar el pago de las cuotas ordinarias de administración durante el plazo de ejecución del contrato, de forma oportuna conforme a las fechas fijadas por la Administración de "el (los) inmueble(s)".
- X. Pagar los servicios públicos oportunamente, así como los demás que adquiera para el uso y goce del bien. Adicionalmente EL ARRENDATARIO deberá garantizar la desconexión de los servicios distintos a energía, aseo, acueducto y alcantarillado, al momento de la finalización del contrato de arrendamiento y consecuente entrega del bien inmueble.

10. Plazo:

El plazo para la ejecución del contrato será de **DOCE (12) MESES**, término contado a partir de la suscripción del Acta de inicio, la cual será suscrita por las partes el día 01 de abril de 2020, previo cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución.

Teniendo en cuenta que el presente proceso de contratación superará el 31 de diciembre de 2020, debido a que se deben satisfacer las necesidades de la dinámica propia de la Entidad, se requiere adelantar el presente proceso acudiendo a lo dispuesto en el Manual Operativo Presupuestal del Distrito Capital, adoptado mediante Resolución SDH 191 del 22 de septiembre de 2017, específicamente al numeral 5.2 Cuentas por Pagar, que permite a la Entidad programar recursos que cuentan con registro presupuestal de la presente vigencia fiscal, para garantizar su ejecución en la siguiente anualidad:

	PROCESO: GESTIÓN CONTRACTUAL		 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. MOVILIDAD Metro de Bogotá S.A.
	FORMATO ESTUDIOS PREVIOS		
	CÓDIGO: GC-FR-001	VERSIÓN: 03	

"Numeral 5.2 Cuentas por Pagar

- a) *La relación de Cuentas por Pagar debe incluir todos los compromisos que cuentan con registro presupuestal, cuyo objeto no se cumplió dentro del año fiscal que se cierra y por tanto serán giradas en la vigencia fiscal siguiente.*
- c) *En ningún caso se deben constituir cuentas por pagar con la sola expedición del Certificado de Disponibilidad Presupuestal CDP o con actos administrativos sin perfeccionar.*
- f) *El rubro de Cuentas por Pagar de la siguiente vigencia se afectará con la expedición de los Certificados de Disponibilidad Presupuestal CDP y los Registros Presupuestales que reemplacen y respalden las cuentas por pagar constituidas a 31 de diciembre del año en curso.*
- h) *Si la apropiación inicial del rubro Cuentas por Pagar en la vigencia siguiente no fuere suficiente para atender los pagos prioritarios que se presenten, se deberán efectuar los traslados presupuestales internos necesarios para cumplir con dichas obligaciones y posteriormente, en caso de ser necesario, los contracréditos, deben ser restituidos de acuerdo con los escenarios de Cierre Presupuestal.*
- i) *Las EICD deben remitir la relación de las Cuentas por Pagar la cual debe incluir todos los compromisos que cuentan con registro presupuestal pero que no fueron giradas presupuestalmente y por tanto serán giradas en la vigencia fiscal siguiente, las cuales deben corresponder a la diferencia resultante entre el total de compromisos y el total de giros acumulados del Informe de Ejecución Presupuestal a 31 de diciembre de la vigencia que termina. Se deben presentar en forma detallada por cada rubro presupuestal y/o proyecto de inversión y agrupadas por objeto de gasto (funcionamiento, operación, deuda e inversión) en orden cronológico, con su correspondiente fuente de financiación.*
- j) *Las EICD deben enviar la relación de las Cuentas por pagar (Formato 11-F-03), generadas en el ejercicio corriente de la vigencia que termina, clasificadas por pagador y edad de cartera certificadas por el Responsable de Cartera y el Subgerente Financiero o quien haga sus veces."*

Por lo anteriormente expuesto, y con fundamentado en las normas transcritas, se considera viable y oportuno realizar el proceso correspondiente expuesto en el presente documento.

11. Lugar de ejecución:

El lugar de ejecución del contrato corresponderá a la ciudad de Bogotá D.C.

12. Modalidad de Selección y su justificación:

Sea lo primero aclarar que la naturaleza jurídica de la Empresa Metro de Bogotá, conforme a lo establecido en el Acuerdo Distrital 642 de 2016, así como en la Escritura Pública de Constitución de la Notaría Primera del Círculo de Bogotá No. 5.291 de 14 de diciembre de 2016, corresponde a la de una sociedad por acciones del orden distrital, con participación exclusiva de entidades públicas.

Bajo esa claridad, se debe tener en cuenta el régimen de contratación aplicable a la Empresa Metro de Bogotá S.A., fue definido en el numeral 7 del Manual de Contratación y Supervisión de la Empresa adoptado mediante Resolución Interna No. en el siguiente sentido:

 Metro de Bogotá	PROCESO: GESTIÓN CONTRACTUAL		 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. MOVILIDAD Metro de Bogotá S.A.
	FORMATO ESTUDIOS PREVIOS		
	CÓDIGO: GC-FR-001	VERSIÓN: 03	

"Dado que la EMB es una sociedad con participación accionaria mayoritaria de entidades públicas, está definida como una entidad estatal de conformidad con el artículo 2° de la Ley 80 de 1993. Por consiguiente, la contratación de bienes y servicios en la EMB se rige por el régimen de contratación Pública establecido en el EGCAP.

De acuerdo con la Constitución Política, la regulación de la contratación de bienes y servicios es competencia exclusiva del Congreso. El EGCAP es el régimen legal general establecido de contratación de bienes y servicios que tienen las actividades estatales. No obstante, lo anterior, existen algunos casos especialmente regulados, como es el régimen especial que tienen las universidades públicas, el Banco de la República o las empresas públicas de servicios oficiales, así como algunas entidades públicas que están excluidas de la aplicación de la EGCAP como son las entidades que llevan a cabo actividades comerciales o industriales en competencia o las instituciones públicas financieras.

La EMB no está circunscrita dentro de ninguno de los regímenes especialmente consagrados en la ley ni dentro de ninguna de las excepciones legales al AGCAP, razón por la cual le aplica el régimen general de contratación pública para la adquisición de bienes y servicios".

Conforme a lo anterior el régimen aplicable para el arrendamiento del (los) inmueble (s) para el funcionamiento de la sede administrativa, social y el desarrollo de la gestión social, predial y de reasentamiento en el marco del proyecto Primera Línea del Metro de Bogotá PLMB – Tramo 1, de la Empresa Metro de Bogotá S.A., será el que corresponde a la regla general precitada, es decir el Estatuto General de Contratación de Administración Pública.

Efectuado el anterior análisis, en relación con el régimen contractual aplicable al presente proceso de selección, se determinó que corresponde a la modalidad de CONTRATACIÓN DIRECTA de que trata el literal i), del numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, y el Decreto Nacional No. 1082 de 2015, que establece:

"Artículo 2.2.1.2.1.4.11. Arrendamiento de bienes inmuebles. Las entidades estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa para lo cual deben seguir las siguientes reglas:

- 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 y las opciones de arrendamiento, análisis que deberá tener en cuenta los principios y objetivos del sistema de compra y contratación pública"*

Como consecuencia en el presente proceso, se celebrará un contrato de arrendamiento, el cual se sujetará en todas sus etapas: Precontractual, contractual y postcontractual a:

- La Ley 80 de 1993 – Estatuto de Contratación y sus decretos reglamentarios.
- Ley 1150 del 16 de julio de 2007, "Por medio de la cual se introducen medidas para la eficiencia y la transparencia en la Ley 80 de 1993 y se dictan otras disposiciones generales sobre la contratación con

 Metro de Bogotá	PROCESO: GESTIÓN CONTRACTUAL		 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. MOVILIDAD <i>Metro de Bogotá S.A.</i>
	FORMATO ESTUDIOS PREVIOS		
	CÓDIGO: GC-FR-001	VERSIÓN: 03	

recursos públicos”.

- Decreto 1082 de 2015 “por medio del cual se expide el decreto único reglamentario del sector administrativo de Planeación Nacional” artículo 2.2.1.2.1.4.11, en el cual se establecen las reglas a seguir para el arrendamiento de bienes inmuebles.

En lo no regulado por las anteriores normas, la presente contratación se registrará por el Código Civil Colombiano y el Código de Comercio.

13. Análisis que soporta el valor estimado del contrato:

Teniendo en cuenta que el Decreto 1082 de 2015, impone a la entidad estatal que va a arrendar un inmueble la obligación de: 1. Verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en la que la entidad estatal requiere el inmueble y de 2. Analizar y comparar las condiciones de los bienes inmuebles que satisfacen las necesidades identificadas y las opciones de arrendamiento; análisis que deberá tener en cuenta los principios y objetivos del sistema de compra y contratación pública; la EMB adelantó el estudio de mercado tradicional por comparación de precios, cotejó diferentes opciones de arrendamiento de espacios físicos, con la singularidad que la variación del valor del canon de arrendamiento generalmente depende entre otras, de la vetustez de las edificaciones.

En todo caso, la EMB S.A. está en búsqueda de un inmueble que tenga disponibilidad para garantizar la operatividad de la Empresa a partir del 1 de abril de 2020 y que aparte de reducir costos de acuerdo con el valor del m² según las condiciones del mercado, también minimice traumatismos propios del traslado de una sede, tales como riesgos de pérdida de información, inconvenientes tecnológicos que impliquen la imposibilidad del normal funcionamiento de la Empresa, entre otros.

El estudio de mercado realizado por la EMB realizado en la ciudad de Bogotá en los sectores aledaños a la Calle 100, Chicó y el Nogal, arrojaron las siguientes siete (7) cotizaciones de inmuebles, los cuales se identificaron por su ubicación:

- En el siguiente cuadro se pueden identificar las cotizaciones en mención, de acuerdo con el área en metros cuadrados y si tienen o no cableado estructurado que permita a la Empresa garantizar un mínimo de estructura para la adecuación de redes locales, así como amoblamiento y panelería de la sede tales como puestos de trabajo, sillas, mesas de reuniones, escritorios para oficinas gerenciales, etc.

ÍTEM	UBICACIÓN	DATOS GENERALES INMUEBLES				DATOS COTIZACIÓN INICIAL		
		ÁREA M ²	CABLEADO ESTRUCTURADO	AMOBILADO	PANELERÍA	VALOR M ² CON IVA	VALOR CANON MENSUAL CON IVA	N° PUESTOS DE TRABAJO
1	Calle 100 No. 7 - 33, Capital Tower*	2.166 M2	PARCIAL	PARCIAL	PARCIAL	\$ 78.540	\$ 170.117.640	146
2	Chicó Norte, Emporium Calle 96**	1.894 M2	PARCIAL	NO	NO	\$ 78.537	\$ 148.750.320	0
3	Calle 85 # 12-79, Edificio Square 85**	2.008 M2	NO	NO	NO	\$ 95.200	\$ 191.161.600	0
4	Carrera 9 # 76-49, Edificio Nogal Trade Center***	1.950 M2	SI	SI	SI	\$ 100.378	\$ 195.737.100	240

Version impresa "NO CONTROLADA", verificar su vigencia en el listado maestro de documentos

 Metro de Bogotá	PROCESO: GESTIÓN CONTRACTUAL		 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. MOVILIDAD Metro de Bogotá S.A.
	FORMATO ESTUDIOS PREVIOS		
	CÓDIGO: GC-FR-001	VERSIÓN: 03	

ÍTEM	UBICACIÓN	DATOS GENERALES INMUEBLES				DATOS COTIZACIÓN INICIAL		
		ÁREA M ²	CABLEADO ESTRUCTURADO	AMOBLOADO	PANELERÍA	VALOR M ² CON IVA	VALOR CANON MENSUAL CON IVA	N° PUESTOS DE TRABAJO
5	Edificio Calle 110 con 9	2.303 M2	SI	SI	SI	\$ 101.150	\$ 232.948.450	241
6	Oficina Edificio Carrera 7 con 80**	1.965 M2	NO	NO	NO	\$ 60.542	\$ 118.965.030	0
7	Oficina Edificio Carrera 16 con 79**	2.082 M2	NO	NO	NO	\$ 77.350	\$ 161.042.700	0

El inmueble se encuentra parcialmente amoblado, teniendo en cuenta que el piso 16 se encuentra actualmente en obra gris, por cual se tendría que adecuar este piso con los requerimientos faltantes en puestos de trabajo, cableado, etc.

**El inmueble se encuentra totalmente en obra gris, es decir se deben adelantar todas las adecuaciones (pisos, techos, etc.)

***La cotización indica un ajuste en el valor del canon a partir del 1 de octubre de 2020, calculado sobre la base del incremento del IPC del año inmediatamente anterior + 1.5%, tal y como fue establecido en el contrato 090 de 2018 suscrito entre EMB y la Inmobiliaria Juan Gaviria. Lo anterior en virtud de que, para la Inmobiliaria, el valor del canon de arrendamiento requiere ser ajustado cada 12 meses, independientemente de si el arrendatario continua con el inmueble a través del mismo contrato de arrendamiento o uno nuevo. Así, el Contrato 090 de 2018 inició el 1 de octubre de 2018 y fue objeto del incremento pactado a partir del 1 de octubre de 2019; este contrato finaliza el 31 de marzo de 2020, por lo cual, en caso de suscribirse un nuevo contrato, la Inmobiliaria mantendría el canon negociado en el contrato vigente hasta el 30 de septiembre de la presente vigencia y solo efectuará el incremento a partir de 1 de octubre de 2020. Por lo anterior, en la columna "VALOR M2 CON IVA" se calculó el promedio entre el valor del canon del 1° de abril al 30 de septiembre de 2020 y el 1° de octubre de 2020 al 30 de marzo de 2021. Las demás cotizaciones no establecen propuestas de ajustes.

- No obstante, como se pudo evidenciar en el numeral 1 de la totalidad de las cotizaciones, cuatro (4) se encuentran en obra gris, dos (2) tienen todas las características requeridas y una (1) cumple parcialmente con los requerimientos mínimos dispuestos por la Empresa. En vista de lo anterior, la EMB procedió a consultar con una empresa que realiza adecuaciones, con el fin de que todos los inmuebles cuenten con las condiciones mínimas requeridas por la EMB, la cual estimó el valor de estos trabajos por m² en CINCUENTA Y SEIS MIL CUARENTA Y NUEVE PESOS MCTE (\$56.049), IVA incluido.
- Por lo cual, al incluir este valor en aquellos inmuebles cotizados que no cuentan con dichas adecuaciones se obtuvo el siguiente resultado:

ÍTEM	UBICACIÓN	DATOS INICIALES INMUEBLES			DATOS ADECUACIONES		TOTALES		
		(1) ÁREA M ²	(2) VALOR M2 CON IVA	N° PUESTOS DE TRABAJO	(3) VALOR M ² ADECUACIÓN CON IVA	(4) N° PUESTOS DE TRABAJO	(5)=(2)+(3) VALOR M ² CON IVA Y ADECUACIONES	(6)=(1)*(5) VALOR CANON MENSUAL CON IVA Y ADECUACIONES	(7)=(6)/(4) VALOR PUESTOS DE TRABAJO
1	Calle 100 No. 7 - 33, Capital Tower	2.166 M2	\$ 78.540	146	\$ 56.049	238	*\$ 106.565	\$ 230.819.790	\$ 969.831
2	Chicó Norte, Emporium Calle 96	1.894 M2	\$ 78.537	0		238	\$ 134.586	\$ 254.906.806	\$ 1.071.037
3	Calle 85 # 12-79, Edificio Square 85	2.008 M2	\$ 95.200	0		238	\$ 151.249	\$ 303.707.992	\$ 1.276.084
4	Carrera 9 # 76-49, Edificio Nogal Trade Center	1.950 M2	\$ 100.378	240	N/A	240	\$ 100.378	\$ 195.737.100	\$ 815.571
5	Edificio Calle 110 con 9	2.303 M2	\$ 101.150	241	N/A	241	\$ 101.150	\$ 232.948.450	\$ 966.591
6	Oficina Edificio Carrera 7 con 80	1.965 M2	\$ 60.542	0	\$ 56.049	238	\$ 116.591	\$ 229.101.315	\$ 962.611
7	Oficina Edificio Carrera 16 con 79	2.082 M2	\$ 77.350	0		238	\$ 133.399	\$ 277.736.718	\$ 1.166.961

*El resultado para hallar el "valor M² con IVA y adecuaciones" para el ítem 1, se realizó tomando el precio del "valor M² adecuación con IVA" dividido en 2, puesto que como se indicó anteriormente, el inmueble solo requiere de una adecuación del 50%. Es decir, $(\$78.540 + (\$56.049/2)) = \$106.565$.

	PROCESO: GESTIÓN CONTRACTUAL		 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. MOVILIDAD Metro de Bogotá S.A.
	FORMATO ESTUDIOS PREVIOS		
	CÓDIGO: GC-FR-001	VERSIÓN: 03	

Como conclusiones, de acuerdo con los datos arrojados por el estudio de mercado, se puede evidenciar que:

1. Realizar las adecuaciones a inmuebles que se encuentren en obra gris, incrementa el valor del m² en un promedio del 66%.
2. Los inmuebles que cumplen con la totalidad de las condiciones técnicas requeridas en el presente documento tienen en promedio un valor del m² más bajo de alrededor del 27%, y por puesto de trabajo por valor de 21%, frente a los inmuebles en obra gris.
3. Teniendo en cuenta que la Empresa requiere inmuebles cuya disponibilidad garanticen que su operatividad inicie a partir del 1 de abril de 2020, es importante resaltar que los ítems 4 y 5 cumplen con esta condición y no se encuentran supeditados a obras civiles mayores, que impliquen tiempo y costos adicionales.

En el mismo sentido, el análisis del valor estimado del contrato se proyecta con base en el promedio del valor por puesto de trabajo¹ de los inmuebles relacionados en los ítems 4 y 5 de la tabla anterior, los cuales corresponden a los ubicados en la Carrera 9 # 76-49, Edificio Nogal Trade Center y Edificio Calle 110 con 9, respectivamente, teniendo en cuenta que cumplen con los criterios de búsqueda planteados por la Empresa, como se ilustra a continuación:

VALOR PROMEDIO M ² CON ADECUACIONES	(1) VALOR PROMEDIO PUESTO DE TRABAJO	(2) CANTIDAD MÍNIMA PUESTOS DE TRABAJO	(3) = (1) * (2) CANON MENSUAL PROMEDIO X PUESTOS DE TRABAJO	(4) CANTIDAD MESES A CONTRATAR	(5) = (3) * (4) VALOR TOTAL CONTRATO ESTIMADO
\$ 100.764	\$ 891.081	238	\$ 212.077.278	12	\$ 2.544.927.336

Nota: se anexan las cotizaciones presentadas para los diferentes inmuebles.

14. Recursos:		
Propios:	Transferencia Ordinaria:	
Banca Multilateral:	Cofinanciación:	
Otros:	Cuál: Transferencias Ordinarias del Distrito Capital Aportes de Cofinanciación Distrito Capital	
15. Información Certificado Disponibilidad Presupuestal - CDP:		
Número: 001097 y 001098	Fecha de expedición: 20/02/2020	Valor: \$2.550.000.000
Compromiso que respalda: EL ARRENDADOR se compromete para con EL ARRENDATARIO a entregar a título de arrendamiento "El (Los) Inmueble(s)" dotado(s) para el funcionamiento de la sede administrativa y el desarrollo de la gestión social,		

¹ El análisis por puesto de trabajo contempla la totalidad del área en m² del inmueble cotizado
Versión impresa "NO CONTROLADA", verificar su vigencia en el listado maestro de documentos

 Metro de Bogotá	PROCESO: GESTIÓN CONTRACTUAL		 ALCALDIA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. MOVILIDAD Metro de Bogotá S.A.
	FORMATO ESTUDIOS PREVIOS		
	CÓDIGO: GC-FR-001	VERSIÓN: 03	

predial y de reasentamiento en el marco del proyecto Primera Línea del Metro de Bogotá PLMB – Tramo 1, de la Empresa Metro de Bogotá S.A., a su vez EL ARRENDATARIO se compromete a recibir a título de arrendamiento “El (Los) Inmueble(s)” dotado(s) en las condiciones previstas en el presente estudio previo, y en especial al pago del canon de arrendamiento.

16. Criterios para seleccionar la oferta más favorable:

De conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, las entidades estatales que van a arrendar un inmueble deberán: 1. Verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en la que la entidad estatal requiere el inmueble y de 2. Analizar y comparar las condiciones de los bienes inmuebles que satisfacen las necesidades identificadas y las opciones de arrendamiento; análisis que deberá tener en cuenta los principios y objetivos del sistema de compra y contratación pública.

17. Análisis de Riesgos:

Se anexa matriz de riesgos

18. Garantías que la entidad estatal contemple exigir en el Proceso de Contratación.

De conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.1.2.1.4.5. del Decreto 1082 de 2015, el cual determina que no es necesario la exigencia de garantías en los contratos resultantes de un proceso de contratación directa, para el presente no se hará exigencia de esta, pues de conformidad con la tipología contractual, el cual corresponde a un contrato de arrendamiento de tipo comercial, la Empresa Metro de Bogotá S. A., el riesgo de incumplimiento contractual recae sobre todo sobre el arrendatario, motivo por el cual incluso en esta tipología contractual la exigencia de garantías recae sobre el arrendatario.

19. Acuerdos Comerciales:

De conformidad con lo establecido por el Manual para el manejo de los Acuerdos Comerciales en Procesos de Contratación (M-MACPC-14), “*Las Entidades Estatales que adelantan sus Procesos de Contratación con las Leyes 80 de 1993 y 1150 de 2007, no deben hacer este análisis en las modalidades de selección de contratación directa, mínima cuantía o para la enajenación de bienes del Estado*”.

20. Criterios ambientales

Para el proceso de contratación de arrendamiento tener presente los siguientes criterios ambientales:

A. Residuos sólidos:

- Contar con espacio de acopio para los residuos sólidos en donde se puedan almacenar y separar los residuos que son aprovechables; o si es un cuarto compartido con otras oficinas, poder tener el espacio para almacenar aparte de los ordinarios, los residuos aprovechables de la EMB.
- Permitir el ingreso de la organización de reciclaje al lugar de almacenamiento, para que pueda recoger, separar y cuantificar los residuos aprovechables de la EMB (papel, cartón, plástico, vidrio, entre otros).

 Metro de Bogotá	PROCESO: GESTIÓN CONTRACTUAL		 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. MOVILIDAD Metro de Bogotá S.A.
	FORMATO ESTUDIOS PREVIOS		
	CÓDIGO: GC-FR-001	VERSIÓN: 03	

B. Consumo recurso agua:

- Contar con medidores independientes de consumo de agua para la sede administrativa, con el fin de poder tener los datos de estos consumos sólo de la EMB.
- Contar con sistemas e implementos de bajo consumo y ahorro de agua.

C. Consumo recurso energía:

- Contar con medidores independientes de consumo de energía para la sede administrativa, con el fin de poder tener los datos de estos consumos sólo de la EMB.
- Contar con luminarias de alta eficacia acorde con los lineamientos de la Resolución 18 0606 de 2008.
Link: <http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=30118>.

D. Mantenimiento locativos e infraestructura:

- En caso de que el arrendatario de la sede administrativa de la EMB realice arreglos locativos y mantenimiento a la infraestructura acorde a lo establecido en el inciso segundo del artículo 23 del Decreto Distrital 492 de 2019, deberá dar cumplimiento a la normatividad ambiental vigente y soportar la gestión.

21. Supervisión o Interventoría Contractual:

La Supervisión del presente contrato, estará a cargo del Profesional Especializado Grado 6 de la Gerencia Administrativa y Financiera, Gabriel Mauricio Durán Bahamón, o quien delegue el ordenador del Gasto.

Para estos efectos, el supervisor estará sujeto a lo dispuesto en el numeral 1° del artículo 26 de la ley 80 de 1993, los artículos 83 y 84 de la ley 1474 de 2011, y demás normas que regulen la materia.

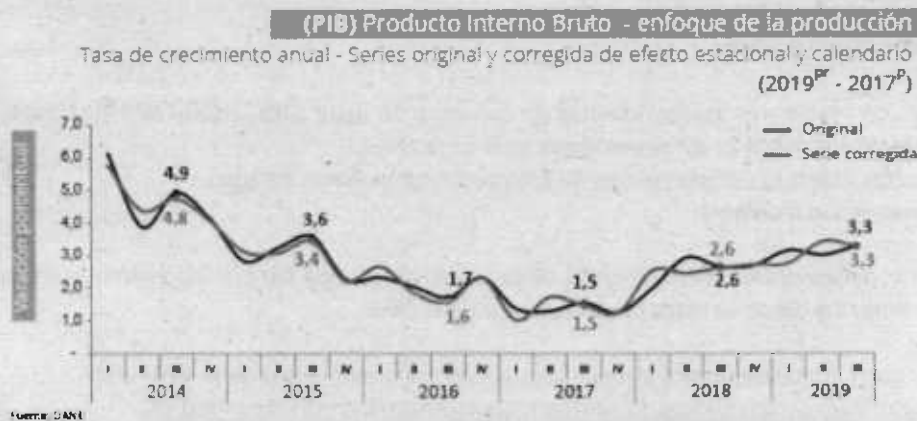
22. Análisis Económico del Sector:

22.1. Aspectos Generales

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.2.1.1.1.6.1. del Decreto 1082 de 2015, la Empresa Metro de Bogotá S.A., adelantó durante la etapa de planeación de la presente contratación, el análisis necesario para conocer el sector relativo al objeto del proceso de contratación desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica y de análisis de riesgos, como a continuación se presenta:

El contexto macroeconómico de Colombia presenta crecimientos en indicadores tales como el Producto Interno Bruto (PIB) que para el tercer trimestre del 2019 ascendió un 3,3% respecto al mismo período del 2018, como se evidencia en la siguiente gráfica:

 Metro de Bogotá	PROCESO: GESTIÓN CONTRACTUAL		 ALCALDIA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. MOVILIDAD Metro de Bogotá S.A.
	FORMATO ESTUDIOS PREVIOS		
	CÓDIGO: GC-FR-001	VERSIÓN: 03	



Este crecimiento se encuentra explicado principalmente por actividades económicas tales como las financieras y de seguros que creció en un 8,2%; comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas; transporte y almacenamiento; alojamiento y servicios de comida que crecieron en un 5,9%; actividades inmobiliarias con un 3%, entre otros.

Tabla 1. Valor agregado por actividad económica
Tasas de crecimiento en volumen¹
2019^{PR} - Tercer trimestre

Actividad económica	Tasas de crecimiento		
	Serie original		Serie corregida de efecto estacional y calendario
	Año	Año corrido	Trimestral
	2019 ^{PR} - III / 2018 ^{PR} - III	2019 ^{PR} / 2018 ^{PR}	2019 ^{PR} - III / 2019 ^{PR} - II
Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca	2,6	2,0	0,4
Explotación de minas y canteras	1,0	2,5	1,6
Industrias manufactureras	1,5	1,7	0,4
Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado ²	2,8	2,9	1,0
Construcción	-2,6	-1,9	1,1
Comercio al por mayor y al por menor ³	5,9	4,9	1,7
Información y comunicaciones	-0,6	2,5	-2,9
Actividades financieras y de seguros	8,2	6,1	2,0
Actividades inmobiliarias	3,0	3,0	0,7
Actividades profesionales, científicas y técnicas ⁴	3,7	3,6	-1,0
Administración pública, defensa, educación y salud ⁵	4,3	3,8	1,4
Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios ⁶	2,9	2,6	0,4
Valor agregado bruto	3,2	3,1	0,5
Total impuestos menos subvenciones sobre los productos	4,3	3,9	1,0
Producto Interno Bruto	3,3	3,1	0,6

Fuente: DANE. Cuentas nacionales

Como se evidencia en su mayoría las actividades económicas crecieron, a excepción de: información y comunicaciones (-0,6%) y construcción (-2,6%), donde los números positivos de las obras civiles no alcanzaron

Versión impresa "NO CONTROLADA", verificar su vigencia en el listado maestro de documentos

 Metro de Bogotá	PROCESO: GESTIÓN CONTRACTUAL		 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. MOVILIDAD Metro de Bogotá S.A.
	FORMATO ESTUDIOS PREVIOS		
	CÓDIGO: GC-FR-001	VERSIÓN: 03	

a compensar la caída registrada en las edificaciones, fruto de la menor área iniciada y del aumento de las obras terminadas y paralizadas.

Así mismo, otro indicador macroeconómico importante para resaltar es la tasa de desempleo, la cual se situó en un 10,5% para la vigencia 2019, lo que representó un aumento de 0,8 puntos porcentuales frente al año 2018 que fue del 9,7%.

La rama de actividad a nivel nacional que más generación de empleo formal aportó al total nacional con corte a junio de 2019 fue el de la construcción, con más de 184 mil, como se puede evidenciar en las siguientes gráficas tomadas del “Estudio oferta y demanda de vivienda y no habitacionales 2019” publicado por la Cámara Colombiana de la Construcción para Bogotá y Cundinamarca:



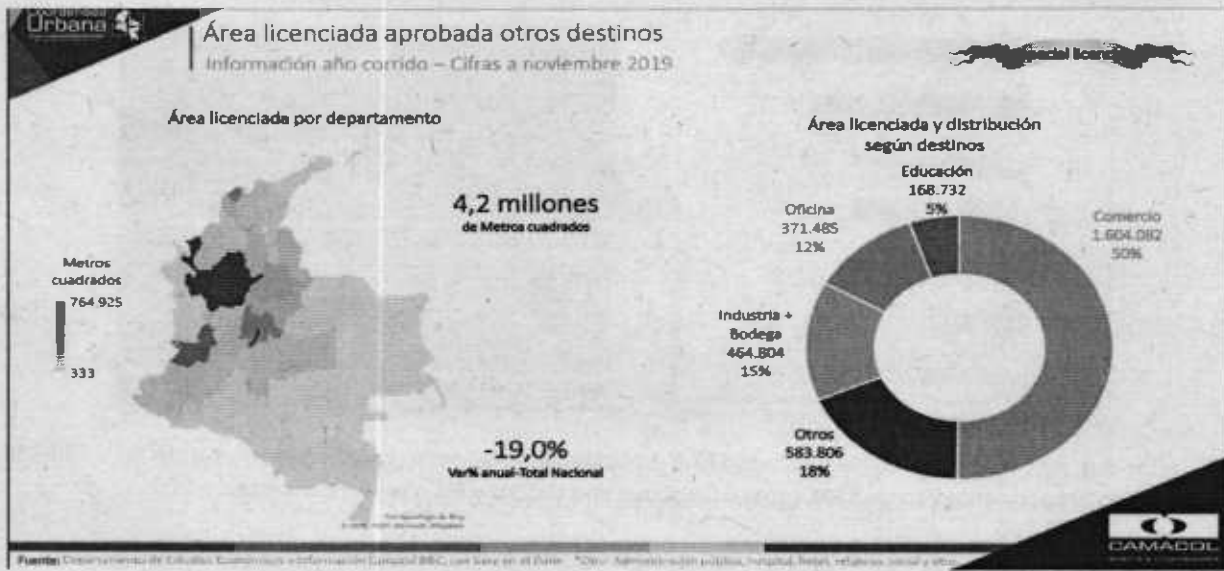


De otro lado, el comportamiento del sector edificador no residencial a nivel nacional tuvo una reducción del 19% respecto al año 2018, con un total de 4.156.890 m² de áreas licenciadas y aprobadas a otros destinos diferentes a construcción de vivienda VIS y no VIS, como se puede evidenciar a continuación:



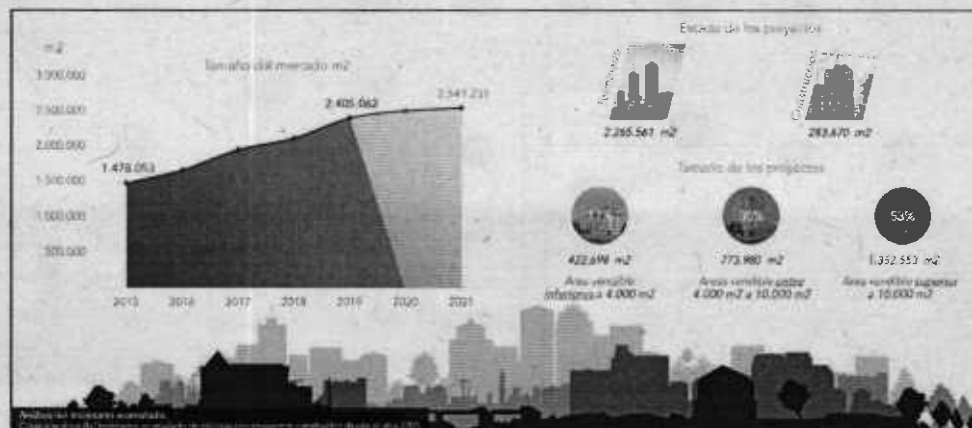
 Metro de Bogotá	PROCESO: GESTIÓN CONTRACTUAL		 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. MOVILIDAD Metro de Bogotá S.A.
	FORMATO ESTUDIOS PREVIOS		
	CÓDIGO: GC-FR-001	VERSIÓN: 03	

Las cifras para lo correspondiente a áreas de oficinas presentaron una contracción del 47% pasando de 700.735 m² a noviembre de 2018 a 371.482 m² en el mismo período de 2019. Lo que indica que la oferta para el corto y mediano plazo de oficinas nuevas se reducirá y dependiendo de la demanda, los precios se elevarán.



23.2. ESTUDIO DE LA OFERTA

Es importante resaltar que según datos de MTS Consultoría en su informe Mercado Inmobiliario 3Q-2019, al tercer trimestre del 2019 la ciudad de Bogotá presenta un inventario acumulado de oficinas de 2.405.062 m². El 13% del inventario que traducido en metros cuadrados asciende a 283.670 se encuentra en estado de construcción y el 53% (1.352.553 m²) del total de los proyectos corporativos comprenden áreas vendibles a los 10.000 m².



FORMATO ESTUDIOS PREVIOS

VERSIÓN: 03



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
MOVILIDAD
Metro de Bogotá S.A.

Participación del mercado por sector

Sector	Participación (%)	Área (m²)
Salitre Calle 26	25%	540.815 m²
Chico	17%	344.092 m²
Calle 100	14%	247.594 m²
Santa Bárbara	13%	240.129 m²
Córdoba	7%	116.076 m²
Níquel	6%	140.111 m²
Otros Sectores	1.9%	400.144 m²

Participación de mercado por zona (m² - %)

Zona	Participación (%)	Área (m²)
Norte	30%	1.274.336 m²
Occidente	24%	496.729 m²
Otros	15%	329.262 m²
Sur	16%	176.004 m²

Participación general de mercado corporativo por zonas

En lo que respecta al estudio de mercado realizado por la EMB S.A., se puede analizar que los sectores en los que se obtuvieron cotizaciones tales como Chicó, Calle 100 y el Nogal suman una participación de mercado en la ciudad del 37% representados en 934.207 m².

Vacancia y oferta disponible por sectores						Vacancia y oferta disponible por tipo de proyectos			
									
Sector Básico	Calle 500	Chico	Negocio	Gobierno	Salto, Calle 26	Proyecto Granito	Proyecto Madera	Proyecto Escuadra	
									
Oferta: Ingeniería m2	37.829	37.929	9.913	11.917	34.548	58.997	165.799	59.330	17.180
Vacancia m2	38.725	18.445	67.852	6.140	40.618	59.114	174.257	129.910	64.613
Total	56.604	56.374	77.765	18.057	55.165	118.111	340.056	189.240	81.793

 Metro de Bogotá	PROCESO: GESTIÓN CONTRACTUAL		 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. MOVILIDAD Metro de Bogotá S.A.
	FORMATO ESTUDIOS PREVIOS		
	CÓDIGO: GC-FR-001	VERSIÓN: 03	

Como se puede observar, los sectores objeto de estudio presentan un índice de vacancia y oferta disponible de oficinas del 40% equivalentes a 152.196 m².

23.3. ESTUDIO DE LA DEMANDA

La Empresa Metro de Bogotá S.A. ha realizado desde su creación dos (2) contratos de arrendamiento, así:

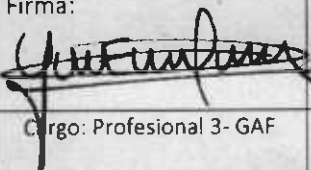
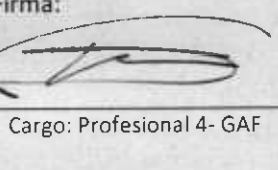
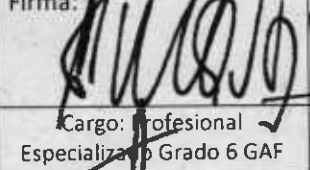
OBJETO	NÚMERO DE CONTRATO	VALOR TOTAL	VALOR CANON MENSUAL	PLAZO
EL ARRENDADOR se compromete para con EL ARRENDATARIO a entregar a título de arrendamiento, el inmueble dotado ubicado en la ciudad de Bogotá en la carrera 7 No. 71-52, Torre A, oficina 902; así como los parqueaderos Números 267, 268, 269, 270, 288, 290, 292, 292, 522, 523, 524, 525, 800, 802 y 804 del Interior 1 del Edificio Carrera Séptima, identificados con folios de Matricula Inmobiliaria Nos. 50C-1312793, 50C-1312887, 50C-1313273, 50C-1313275 y 50C-1313277; cuyos linderos y medidas se especifican en la Escritura Pública No. 10425 del 25 de noviembre de 2015, otorgada en la Notaria 72 del Círculo de Bogotá, en concordancia con los términos de la oferta de fecha 02 de marzo de 2017.	03 de 2017	\$1.671.303.870	\$94.871.542 \$88.807.561	18 meses
EL ARRENDADOR se compromete para con EL ARRENDATARIO a entregar a título de arrendamiento "Los Inmuebles" dotados para el funcionamiento de la sede administrativa y el desarrollo de la gestión social, predial y de reasentamiento en el marco del proyecto Primera Línea del Metro de Bogotá PLMB – Tramo 1, de la Empresa Metro de Bogotá S.A. A su vez EL ARRENDATARIO se compromete a recibir a título de arrendamiento "Los Inmuebles" dotados en las condiciones previstas en el presente contrato, y en especial al pago del canon de arrendamiento.	090 de 2018*	\$3.330.016.818	\$182.159.250 \$190.684.303	18 meses

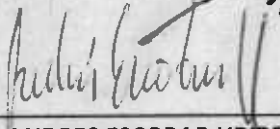
*Contrato vigente a la fecha del presente estudio previo

Para efectos de la contratación señalada en el presente documento de Estudios Previos, se consultó la página del SECOP II con el fin de verificar como otras entidades del sector público adelantaron procesos de contratación similares, obteniendo los siguientes resultados:

	PROCESO: GESTIÓN CONTRACTUAL		
	FORMATO ESTUDIOS PREVIOS		
	CÓDIGO: GC-FR-001	VERSIÓN: 03	

ENTIDAD	OBJETO	NÚMERO DE CONTRATO	VALOR TOTAL	VALOR CANON MENSUAL	PLAZO	LINK
INSTITUTO PARA LA ECONOMIA SOCIAL-IPES	Arrendamiento del inmueble ubicado en la calle 73 no. 11-66 para la sede del instituto para la economía social-ipes, con el propósito de desarrollar sus actividades administrativas, operativas y misionales.	013 de 2020	\$ 3.380.261.868	\$ 281.688.489	12 meses	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/index?noticeUID=CO1.NTC.1068036&isFromPublicArea=True&isModal=true&asPopupView=true
DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA SECRETARÍA GENERAL	El ARRENDADOR entregará en calidad de arrendamiento al arrendatario, los bienes inmuebles (locales y oficinas) donde funciona la Sede Administrativa de la Gobernación de Cundinamarca según identificación de ubicación, área y ocupante, que se relaciona en el anexo único, que forma parte integral del presente contrato.	001 de 2020	\$ 3.316.057.380	\$ 356.169.128	9 meses y 10 días	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/index?noticeUID=CO1.NTC.1064082&isFromPublicArea=True&isModal=true&asPopupView=true
DIRECCIÓN EJECUTIVA DE LA JUSTICIA PENAL MILITAR	Contratar con la Caja de Retiro de las Fuerzas Militares el arrendamiento de los siguientes inmuebles ubicados en el Centro Internacional Tequendama de la ciudad de Bogotá D.C., pisos 8 y 9 con sus correspondientes bodegas de la Torre sur y la oficina 701 del Edificio Bachué; con destino al funcionamiento de la Dirección Ejecutiva de la Justicia Penal Militar - MDN, Tribunal Superior Militar y las Fiscallas Delegadas ante el Tribunal Superior Militar.	002 de 2019	\$ 704.940.389	\$ 137.326.050	5 meses y 4 días	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/index?noticeUID=CO1.NTC.679799&isFromPublicArea=True&isModal=true&asPopupView=true
AGENCIA NACIONAL DEL ESPECTRO	Entregar a la Agencia Nacional del Espectro -ANE- para su uso y goce en calidad de arrendamiento, debidamente adecuada la oficina 701 ala sur del Edificio Business Center Novantatré, ubicada en la Calle 93 Nro.17-45 de Bogotá D.C., e identificada con el número de matrícula inmobiliaria N° 50C-1897509 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro, junto con los servicios, usos conexos y los adicionales que se convengan en el presente contrato, espacio que será destinado exclusivamente para el funcionamiento de la ANE.	058 de 2020	\$ 175.959.971	\$ 18.653.000	Hasta el 30 de noviembre de 2020	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/index?noticeUID=CO1.NTC.1086935&isFromPublicArea=True&isModal=true&asPopupView=true
ORQUESTA FILARMÓNICA DE BOGOTÁ	Obtener a título de arrendamiento el inmueble ubicado en la Kr. 16 No. 38-25 con matrícula inmobiliaria No. 50C-133178 para uso de oficinas, almacenamiento, archivo y bodega de la Orquesta Filarmónica de Bogotá	001 de 2020	\$ 111.436.668	\$ 9.286.389	12 meses	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/index?noticeUID=CO1.NTC.1078651&isFromPublicArea=True&isModal=true&asPopupView=true

Proyectado por: Yhojan Edgardo Espinosa López	Proyectado por: José Fernando Vargas Velasco	Revisado por: Gabriel Mauricio Durán Bahamón	Aprobado por: Carlos Humberto Moreno Bermúdez
Firma: 	Firma: 	Firma: 	Firma: 
Cargo: Profesional 3- GAF	Cargo: Profesional 4- GAF	Cargo: Profesional Especializado Grado 6 GAF	Cargo: Gerente Administrativo y Financiero


ANDRES ESCOBAR URIBE
 Gerente General