Fecha de elaboración: 10/07/2024

1. Nombre del Proyecto:

42120202007 - Servicios financieros y servicios conexos, servicios inmobiliarios y servicios de leasing.
42301172404202001930151 9- Diseño, construcción y puesta en operación de la Primera Línea del Metro de Bogotá Tramo 1, incluidas sus obras complementarias.

2. Dependencia Ordenadora del Gasto:	**Dependencia Ejecutora:**
Gerencia General	Gerencia Administrativa y de Abastecimiento

3. Modalidad de Selección:				
Licitación:	Concurso de Méritos:	Selección Abreviada:	Contratación Directa: X Literal I del numeral cuarto del artículo segundo de la Ley 1150 de 2007 El arrendamiento o adquisición de inmuebles.	Mínima Cuantía:

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

5. Aviso de Convocatoria

Aplica____ No Aplica __X___

De conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.1.1.2.1.2. del Decreto 1082 de 2015, en los Procesos de Contratación adelantados bajo las modalidades de selección de mínima cuantía y contratación directa, no es necesaria la expedición y publicación del aviso de convocatoria en el SECOP.

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

De conformidad con lo establecido en el Acuerdo 007 de 2021 *"Por medio del cual se modifica la estructura organizacional de la Empresa METRO DE BOGOTÁ S.A., establecida mediante el Acuerdo de Junta Directiva No. 02 de 2016, modificada por el Acuerdo 02 de 2019"* la Gerencia Administrativa y de Abastecimiento tiene a su cargo, entre otras, el desarrollo de las siguientes funciones:

ARTÍCULO 26°.- Gerencia Administrativa y de Abastecimiento. - Son funciones de la Gerencia Administrativa y de Abastecimiento las siguientes:

a) Definir al interior de la Empresa los programas, proyectos, planes y actividades relacionados con los asuntos de carácter administrativo, logístico y operativo, de conformidad con las disposiciones vigentes.

b) Dirigir la administración y gestión de los recursos, activos e inventarios de la Empresa, con el propósito de lograr el cumplimiento de los objetivos y metas institucionales.

Teniendo en cuenta las anteriores funciones, es claro que le corresponde a la Gerencia Administrativa y de Abastecimiento, el coordinar todas las acciones logísticas y administrativas propias para el correcto funcionamiento de la Empresa, entre las cuales se encuentra, el que la Empresa cuente con una sede administrativa adecuada desde donde se presten sus servicios y se atienda a la ciudadanía en general.

6.1. ***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, en 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 Distrital 309 de 2009, modificado por el Decreto Distrital 111 de 2018, 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 927 de 2024 *"Por medio del cual se adopta el plan de desarrollo económico, social, ambiental y de obras públicas del distrito capital 2024-2027 "Bogotá Camina Segura"*, incluyó en el artículo 130 Funciones de la Empresa Metro "Ejercer de acuerdo con sus competencias, las funciones de operador urbano y de administrador asociadas a la infraestructura dentro de las áreas de influencia de las líneas del metro y líneas férreas, incluyendo la franja de resguardo y de seguridad conforme a la normatividad aplicable. Las facultades comprenden la de emitir conceptos y/o otorgar los permisos y autorizaciones relacionados con el uso o intervención en las áreas de influencia y de las áreas asociadas a la infraestructura de acuerdo con las competencias asignadas en la normatividad vigente, especialmente las establecidas en el numeral 8 del presente artículo."

Ahora bien, 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 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, así como la gestión social y predial para la liberación de los espacios requeridos para la implementación de la infraestructura del sistema, 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	La elaboración, ejecución y seguimiento de los Planes de Reasentamiento, así como los de Ocupantes de Espacio Público, que incluyen: • 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 Distrital 318 del 16 de julio de 2017, modificado mediante el Decreto Distrital 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.

La EMB está comprometida con el medio ambiente; no imprima este documento. Si este documento se encuentra impreso se considera "Copia no Controlada". La versión vigente se encuentra publicada en aplicativo oficial de la Entidad.

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.

Una vez definido el trazado del proyecto Primera Línea del Metro de Bogotá – Tramo 1 y la ubicación y tipología de las estaciones, se identificó que para la construcción de este proyecto se requiere un total de 1421 predios distribuidos a lo largo del trazado. Los predios se dividen en 3 grupos principales de acuerdo con la función que cumplirán en el proyecto, es decir el destino para el que serán adquiridos.

Figura 1. Gestión socio-predial PLMB – Tramo 1 - Mecanismos de gestión

Entidad Gestora	Cantidad de Predios	Tipo de gestión
EMB	1017	Adquisición a privados
IDU Convenio 1021-17 AT 1 y AT2	412	Adquisición a privados
TOTAL	1429	Adquisición a privados
EMB	Liberación de espacio público, en interestaciones y estaciones	Trámites con entidades públicas

Por la naturaleza y dinámica propia de este tipo de procesos, la gestión de los 1.429 predios se realiza por parte de dos entidades gestoras: el Instituto de Desarrollo Urbano -IDU-[1] y la Empresa Metro de Bogotá S.A. -EMB-, en donde la EMB realiza la gestión predial integral de 1017 predios, cuyo avance se encuentra distribuido entre las diferentes etapas del proceso de gestión predial.

Es pertinente enunciar que, en aquellos casos en los cuales no se logre el saneamiento predial, la EMB debe iniciar el proceso de expropiación. Bajo este orden de ideas, los inmuebles que se requerirán para el proyecto Primera Línea del Metro de Bogotá – Tramo 1 deben surtir este proceso, del cual depende que el concesionario

[1] La EMB suscribió el Convenio 1021 de 2017 con el IDU, cuyo objeto corresponde *a "Aunar esfuerzos técnicos, administrativos y financieros, para ejecutar el proyecto de Gestión Predial Integral, requerido para adquirir los predios necesarios para la infraestructura de la Primera Línea del Metro de Bogotá (PLMB), en los componentes: vías indispensables, patios, talleres y estaciones",* el cual incluye el Anexo Técnico 1 y 2.

La EMB está comprometida con el medio ambiente; no imprima este documento. Si este documento se encuentra impreso se considera "Copia no Controlada". La versión vigente se encuentra publicada en aplicativo oficial de la Entidad.

pueda ejecutar las obras a tiempo sin incurrir en retrasos ocasionados por el proceso administrativo o judicial que conlleva la expropiación. Para lo cual, se requerirá realizar el seguimiento social, técnico y jurídico que permita se ejecute el proceso de expropiación[2]

Así mismo, se presenta a continuación el cronograma de la gestión predial para la PLMB, que incluye los plazos establecidos en el apéndice técnico No. 12 del Contrato de Concesión No. 163 de 2019, a partir de la fecha de suscripción del acta de inicio; el cual contiene las obligaciones específicas del Concesionario, en lo relacionado con los Predios del Proyecto, así como el avance dentro de las principales actividades del proceso de adquisición predial.



Predios Recibidos por la EMB	1429	100,0%
Predios entregados al Concesionario	1407	99,8%
Predios que no serán entregados al Concesionario *	19	1,3%

Así las cosas, y entendiendo que todas las actividades del proceso de gestión socio predial son de ejecución sucesiva con el fin de dar cumplimiento a las salvaguardas sociales de la Banca Multilateral, por lo que se hace fundamental articular las diferentes actuaciones jurídicas, administrativas con las actividades propias de la gestión social, lo anterior considerando que todo proceso de adquisición predial integral debe tener un acompañamiento social permanente y en muchos casos, las actuaciones jurídicas propias del proceso dependerán de este acompañamiento, actividades que deberán gestionarse de manera simultánea e ininterrumpida de conformidad con los lineamientos del Plan de Reasentamiento del proyecto Primera Línea de Metro de Bogotá con el fin de dar cumplimiento a las salvaguardas sociales de la Banca Multilateral, lo cual permitirá a la Gerencia Ejecutiva PLMB culminar los procesos a su cargo con mayor efectividad y eficiencia, optimizando los tiempos y generando acciones de mejora para la gestión predial por parte de la EMB y conforme el cronograma de entrega de predios al Concesionario establecido en el AT12 del contrato de concesión.

Si bien es cierto el proceso de adquisición predial en la vigencia 2024 presenta un avance del 98,96% se debe continuar con las actividades propias de esta gestión como lo son los trámites de los pagos derivados de la

[2] Los trámites de expropiación, los cuales deben ser articulados desde el componente jurídico y social para dar continuar conforme al art. 68 de la Ley 388 de 1997, es decir, que una vez se determina que el procedimiento tiene el carácter de expropiación por vía administrativa y han transcurrido 30 días hábiles contados a partir de la ejecutoria del acto administrativo de que trata el art. 66 de la citada Ley, sin que se haya llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria contenida en un contrato de promesa de compraventa o habiéndolo firmado se haya incumplido, la entidad dispondrá mediante acto motivado la expropiación administrativa del inmueble. Dicho acto administrativo deberá contener lo señalado en el art. 68 citado. Adicionalmente se debe tener en cuenta, que conforme a lo establecido en el art. 69 de la Ley 388 de 1997, contra la decisión por vía administrativa solo procede el recurso de reposición, el cual deberá interponerse en los términos del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, a partir de la notificación de dicho acto. Este deberá ser decidido dentro de los 10 días hábiles siguientes a la fecha de su interposición y si transcurrido ese lapso no se ha dado respuesta operará el silencio positivo (art. 84 C.P.A.C.A).

adquisición, conforme a las condiciones de pago pactadas, lo cual conllevará a mantener actividades operativas, financieras, jurídicas y todas aquellas relacionadas con el Plan de Reasentamiento en la Subgerencia de Gestión del Predial, en donde se deberá apoyar la elaboración de solicitudes de CDP, solicitudes de modificación, liquidaciones asociadas a los procesos de gestión predial integral; apoyar el desarrollo de auditorías internas, externas, y realizar seguimiento a los planes de mejoramiento que de ellas se deriven; apoyar la proyección y consolidación de los reportes e informes requeridos por la Oficina de Control Interno en los plazos y condiciones establecidas, y realizar seguimiento a la proyección de las respuestas a las peticiones de ciudadanos y requerimientos de entes de control que le sean asignados. Así mismo, la Resolución No.2253 del 13 de octubre de 2023 adoptó la adición de predios a la Zona de Reserva de Infraestructura de Transporte de Pasajeros de la Primera Línea, estableciendo lo siguiente:

> *"(…) Que el trazado indicativo de la Primera Línea de Metro, objeto de la presente adición de predios a la Zona de Reserva, se encuentra establecido de manera indicativa en el mapa CU-4.4.1 "Red del sistema de transporte público de pasajeros urbano-rural-regional" del Decreto Distrital 555 de 2021.*

Que el artículo 378 del Decreto Distrital 555 de 2021, define las Zonas de Reserva, como la "demarcación cartográfica indicativa de aquellas áreas del territorio Distrital, que se consideran necesarias para la localización, ampliación y/o futura construcción de obras, proyectos o infraestructura de soporte de las estructuras del territorio (…)"

Áreas a las cuales se les deberá realizar aplicación del proceso de adquisición predial desde la recolección de insumos técnicos hasta obtener la titularidad a favor de la EMB pasando por cada una de las etapas ya expuestas, adicional a esto se requiere apoyar la supervisión de los convenios y contratos a cargo de la Subgerencia acorde con lo establecido 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.

Es de anotar que las actividades relacionadas con la Gestión Social, el Plan de Reasentamiento, atención a ciudadanía, derivado de la adquisición de predios para la PLMB, es una actividad que no tendrá recurrencia en el tiempo y que se considera sea culminada por la EMB dentro de la vigencia del nuevo contrato que se pretende adelantar hasta junio de 2027, con un grupo de profesionales que ejecutan sus actividades en sede y a quienes se les ha destinado un área de trabajo, que dentro del total de área equivale a 800 mts2, lo cual representa alrededor del 30% del valor del contrato. Lo anterior de acuerdo con los criterios establecidos en la Resolución 1023 de 2017 "Por la cual se definen los elementos cofinanciables por parte de la Nación, y los aportes en especie en los proyectos SITM Transmilenio Soacha Fase II y III y Primera Línea de Metro de Bogotá, y se dictan otras disposiciones en donde se establecen los componentes elegibles"

Ahora bien, una vez conocidos los antecedentes del Proyecto Metro, a continuación, se relacionarán los antecedentes de los contratos de arrendamiento que ha tenido la Empresa Metro de Bogotá S.A. desde su creación con referencia a la sede administrativa y socio predial, en donde se pretende evidenciar el crecimiento histórico en la cantidad de servidores versus la cantidad de puestos de trabajo dispuestos por la EMB S.A. para garantizar el funcionamiento de la misma.

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

La Empresa Metro de Bogotá S. A. tiene al corte del 31 de mayo de 2024 una ocupación del 97,8% de la Planta de personal con proyección de ocupación al 100%, al corte del tercer trimestre de 2024. Adicionalmente, la Empresa no solo contempla la vinculación de la totalidad de la planta, sino también la contratación de personal especializado mediante contratos de prestación de servicios profesionales y de apoyo a la gestión, para apoyar en particular a la Gerencia Ejecutiva de la PLMB, Gerencia de Ingeniería y Planeación de Proyectos Férreos, Gerencia de Desarrollo Urbano, Inmobiliario e Ingresos no Tarifarios, en su gestión técnica para dar continuidad al desarrollo del proyecto Primera Línea de Metro de Bogotá, el cual presenta el siguiente cronograma general de obras:

		FECHA CONTRACTUAL DE CUMPLIMIENTO
FASE DE CONSTRUCCIÓN[2]	**Unidades de Ejecución para cumplimiento del Hito**	8-ene.-23
Inicio actividades de adecuación del área de prefabricación y almacenamiento	No aplica	18-ene.-23
Inicio construcción obras del viaducto en el tramo de la Av. Caracas desde Calle 1 a Calle 76	Cualquiera entre UE -39 hasta la UE -54	7-jun.-23
Inicio de construcción obras del viaducto entre el Patio Taller y la Av. Caracas con Calle 1	Cualquiera 2 UE entre UE -55 hasta la UE – 91	7-jun.-23
Finalización de Obras de Estructura Tableros y Obras Complementarias Puente Norte Av 68.	UE300	22-may.-24
Finalización Intercambiador Vial Calle 72	UE304	9-oct.-24
Inicio de las obras de los edificios del patio taller	UE-36	29-sep.-24
Finalización SER 1 o SER 2	Cualquiera entre Ues 385 o UE-386	28-mar.-25
Inicio montaje tableros	Cualquiera entre UE 92 hasta la UE 157	27-abr.-25
Finalización Obra Civil – Nave central -Estructura – Estación 3	UE162	1-feb.-26
Finalización vía de pruebas del material rodante en el Patio Taller	No aplica	24-sep.-25
Finalización estructura del Viaducto	UE 147 a la UE- 157	21-feb.-26
Finalización del desmantelamiento de los patios de prefabricados que se instalarán en los predios del Patio Taller	No aplica	21-jun.-26
Finalización de la señalización y control de trenes e instalación de todos los equipos de acuerdo con el AT 8. Sección 0+000 a 5+760, con pruebas.	UE520	22-may.-26
Finalización de instalaciones técnicas de los locales incluyendo CCO de respaldo	UE033	21-jun.-26
Finalización Obra Civil - Nave central -Estructura – Estación 1	UE158	21-jun.-26
Finalización de 27 Ues completas de Cimentación, pilas y capiteles del viaducto	Ues 39 a 91	20-ago.-26
Entrega primer tren con ensayos en sitio	UE 581	19-sep.-26

Finalización urbanismo AV. Caracas entre Calle1 y Calle 26	Ues 253 a 260	19-oct.-26
Finalización Instalación vía férrea	Ues 440 a 505	17-ene.-27
Finalización Obra Civil Estación Portal Américas	Ues 160 y 161	17-ene.-27
Suministro y ensayo de trenes del N°2 al No. 13. (Nota 3)	Ues 582 a 587	17-ene.-27
Finalización Instalación de sistemas metroferroviarios Estación Portal Américas (E2)	Ues 412, 438, 520,539, 560,	17-may.-27
Fin pruebas equipos Sistema de Alimentación Eléctrica de Tracción 750V	Ues 411 hasta 426 y 439	16-jun.-27
Finalización instalación sistema CBTC	UE 515 a 520	16-jul.-27
Puesto central de control – Pruebas de acuerdo con lo establecido en el AT 8.	UE 508	14-sep.-27
FASE DE PRUEBAS, CERTIFICACIONES Y PUESTA EN MARCHA [4]	**Unidades de Ejecución para cumplimiento del Hito**	**14-sep.-27**
Obtención de Certificaciones de las Pruebas Individuales y de integración de sistemas metroferroviarios, y obtención del permiso de operación.	No aplica	12-mar.-28

*Tomado del Contrato de Concesión No. 163 de 2019.

Conforme lo anterior, la construcción de la Primera Línea del Metro de Bogotá finalizará en la vigencia 2028, razón por la cual el presente proceso de contratación se realiza por 36 meses, es decir hasta el 15 de julio de 2027, con lo cual se garantiza durante gran parte de la fase de construcción una sede de la Empresa durante el tiempo del proyecto PLMB.

De otro lado, en la actualidad se viene estructurando y realizando el proceso de contratación internacional de la Línea 2 y estructuración de la línea 3 del metro de Bogotá. Por lo que es necesario contar con la infraestructura física para que empleados públicos, trabajadores oficiales y personal mediante contratos de prestación de servicios profesionales y de apoyo a la gestión puedan desarrollar sus actividades.

De igual forma, en las restantes Gerencias y Oficinas, tales como la Gerencia General, en donde se encuentran estructuralmente las siguientes oficinas conforme lo establecido en el Acuerdo 007 del 26 de agosto de 2021:

- Oficina de Asuntos Institucionales
- Oficina de Control Interno
- Oficina de Control Interno Disciplinario
- Oficina Asesora de Planeación
- Oficina de Tecnologías y Sistemas de Información

Así como en la Gerencia de Comunicaciones, Ciudadanía y Cultura Metro, Gerencia de Riesgos, Gerencia Jurídica, Gerencia Financiera y Gerencia Administrativa y de Abastecimiento, se debe consolidar un equipo de profesionales que apoyen el desarrollo de las actividades que deben ser ejecutadas por cada área para el cumplimiento eficiente y oportuno de las funciones que les han sido asignadas, 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, para así garantizar que la gestión de todas estas dependencias estén armonizadas con la misionalidad de la EMB S.A. en pro de hacer de Bogotá una región modelo de movilidad multimodal.

Teniendo en cuenta la modificación de la planta de personal de la Empresa mediante el Acuerdo No. 008 de 2021, en donde se incrementó a un total de 233 servidores la planta de la EMB con 29 empleados públicos y 204 trabajadores oficiales, por lo cual se requieren puestos de trabajo para que estos adelanten sus funciones, adicionalmente, en la actualidad se tienen aproximadamente 102 contratos de prestación de servicios profesionales y de apoyo a la gestión en ejecución de su contrato con corte al 31 de mayo de 2024. Por tanto, la EMB requiere la contratación del equipo de trabajo que asumirá todas las anteriores actividades para la consolidación del sistema integrado de transporte en la ciudad, por lo cual se debe garantizar una sede que cumpla con la totalidad de las necesidades de espacios y puestos de trabajo.

De otra parte y teniendo en cuenta que en vigencias anteriores se realizaron visitas de auditoría por entes de control, y conforme al regreso a la presencialidad en las entidades distritales y nacionales, se estima que entes tales como la Contraloría de Bogotá y Contraloría General de la República, realicen sus actividades en sitio, por lo que es necesario tener disponibles al menos diez (10) puestos de trabajo junto con los espacios destinados a la gestión de los auditores, que cumplan con los requerimientos ergonómicos y de salud ocupacional exigidos por el Ministerio de Trabajo y Seguridad Social, estos requerimientos de salud ocupacional son también de aplicación a los servidores de la Empresa.

En ese orden de ideas, se ha identificado la necesidad de celebrar un contrato para el arrendamiento de una sede para la Empresa Metro de Bogotá S. A. que cuente con al menos 270 puestos de trabajo para los profesionales, contratistas y entes de control, así como oficinas cerradas para los Gerentes, Jefes y Asesores, de otro lado oficinas abiertas para Subgerentes, todo esto con el fin de que la alta gerencia pueda desempeñar a cabalidad sus funciones misionales y administrativas. Así mismo, la EMB S.A. debe garantizar adicionalmente a la capacidad en cuanto a puestos de trabajo, otros espacios tales como 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 al trazado de la PLMB y/o las demás líneas que se encuentran en estructuración. Para lo cual, a continuación, se presenta en síntesis la cantidad de puestos requeridos y proyectados por la Empresa:

DEPENDENCIA	CANTIDAD PROYECTADA
SERVIDORES PÚBLICOS	233*
CONTRATISTAS	102
ENTES DE CONTROL	10
OFICINAS GERENCIALES	25
TOTAL	**370**

*Para la vigencia 2024 y hasta el término del mandato actual del Alcalde Mayor, la EMB S.A. estará dando cumplimiento a la Resolución No. 238 de 2023 de la Empresa Metro de Bogotá S. A., mediante la cual se adoptó el programa de Teletrabajo como forma de organización laboral en la Empresa, en donde a la fecha 125 servidores se encuentran bajo la modalidad de teletrabajo con una presencialidad en sede de mínimo dos (2) y máximo tres (3) días a la semana, lo que permite que se integre dentro de las necesidades de la Empresa

alrededor de 48 puestos de trabajo colaborativos, es decir que no serán fijos si no rotativos, con lo cual se reduce y optimiza el espacio de arrendamiento.

Por lo expuesto, se requiere de una sede en arriendo para la Empresa Metro de Bogotá S.A., que cumpla con los siguientes criterios:

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 927 de 2024 y en los estatutos de la misma.
2. Se deben priorizar inmuebles cuya disponibilidad garanticen que la operatividad de la Empresa inicie a partir del 16 de julio de 2024.
3. La sede debe contar con el área suficiente para albergar el equipo de trabajo existente y proyectado, se estima un área de 2.600 Mt^2 y 270 puestos de trabajo bajo las especificaciones técnicas mínimas requeridas que se describen a continuación:

- Área total de 2.600m^2.
- Una (1) oficina de gerencia con sala de juntas para ocho (8) personas, con baño privado.
- Ocho (8) oficinas cerradas tipo gerencia dotadas con escritorio, silla ergonómica, mesa de reuniones para 4 personas con sus respectivas sillas.
- Cinco (5) oficinas cerradas dotadas con escritorio y silla ergonómica
- Cuatro (4) oficinas cerradas tipo asesor dotadas con escritorio, silla ergonómica y dos (2) sillas para interlocutores.
- Una (1) oficina tipo subgerencia, dotada con escritorio y silla.
- Baños para gerencias, uno (1) para caballeros y uno (1) para damas.
- Siete (7) puestos de trabajo gerenciales dotados con escritorio, silla ergonómica y dos (2) sillas para
- interlocutores.
- Una recepción principal y una secundaria en caso de que el inmueble tenga más de un piso.
- 270 puestos de trabajo, de los cuales 42 son colaborativos, 220 son fijos y 8 se ubican en oficina cerrada (Oficina Contraloría) para la ubicación de funcionarios de entes de control y vigilancia, en sus visitas de auditorías.
- Cuatro (4) salas de juntas para atención de ciudadanía dotadas con una (1) mesa y cuatro (4) sillas.
- Una (1) Oficina de Correspondencia con ventanilla hacia el exterior y con tres (3) puestos de trabajo dotados con escritorio y silla.
- Cuatro (4) puestos de trabajo tipo secretaria.
- Dos (2) salas de espera.
- Archivador rodante.
- Gabinetes y espacios cerrados para almacenamiento.
- Auditorio de reuniones para 42 personas dotado con sillas tipo interlocutoras.
- Cinco (5) salas de juntas para reuniones de ocho (8) personas dotadas con mesas, sillas y pantallas.
- Una (1) sala de juntas para reuniones de ocho (8) personas dotadas con mesa, sillas, con baño y pantalla.
- Dos (2) salas de juntas para reuniones para seis (6) personas dotadas con mesas, sillas y pantallas.
- Una (1) sala de juntas para reuniones para veinte (20) personas, dotada con mesa, sillas, con baño y pantalla de 85 pulgadas.

- Una (1) cafetería para cincuenta y cinco (55) personas, dotada con mesas, sillas, y cocineta con mesón, lavaplatos y filtro de agua.
- Dos (2) cocinetas auxiliares dotadas con mesón, lavaplatos, gabinetes y filtro de agua.
- Tres (3) Cuartos Técnicos de Datos con rack.
- Al menos tres (3) baños para caballeros mínimo 3 sanitarios y 3 orinales en cada uno y tres (3) para damas mínimo 3 sanitarios cada uno.
- Dos (2) baños mixtos en salas de juntas.
- Una (1) sala de lactancia con lavamanos y servicio sanitario.
- Puntos para ubicación de impresoras.
- Depósito para archivo ubicado en sótano dotado con archivos rodantes.
- Red de cableado estructurado Categoría 6
- 48 parqueaderos en sede y 9 ubicados en un radio de aproximadamente 600 mt de distancia. (RAD. 1014517273)

Ahora bien, la EMB S.A. pretende minimizar en costos tales como traslados y embalaje de muebles y equipos, desgaste operativo de montaje y desmontaje de infraestructura, lo que permitirá no solo reducir costos si no también trámites administrativos. De otro lado, la Empresa requiere de espacios adecuados para los cuartos de datos adaptados con racks, certificado del cableado estructurado, sistemas de ventilación, red de extinción de incendios conforme a la normativa internacional, con el fin de que los Servidores de la Empresa puedan continuar sus actividades de manera ininterrumpida desde el 16 de julio de 2024. Así mismo, para este nuevo contrato adicional a los inmuebles dotados para el funcionamiento de la EMB S.A. se incluirán las cuotas ordinarias y extraordinarias por la administración de la propiedad horizontal, el circuito cerrado de televisión al interior de la sede y los mantenimientos preventivos y correctivos de los bienes muebles e inmuebles, propios y en calidad de arrendamiento.

Por lo expuesto, la Empresa Metro de Bogotá S.A. efectuó los trámites correspondientes de solicitud de vigencias futuras por 36 meses para el arrendamiento de una sede que incluya las cuotas ordinarias por la administración de la propiedad horizontal, el circuito cerrado de televisión al interior de la sede y los mantenimientos preventivos y correctivos de los bienes muebles e inmuebles, propios y en calidad de arrendamiento dado que como se ha indicado a lo largo del presente documento, se requiere garantizar la operación administrativa y misional de la Empresa, hasta antes de la finalización del periodo del Alcalde Mayor de Bogotá, esto es el 16 de julio de 2027. Bajo esta premisa y una vez surtidos los trámites ante el CONFIS, la Secretaría Distrital de Planeación autorizó mediante comunicación bajo radicado 2-2024-33068 del 29 de mayo de 2024, las vigencias futuras ordinarias que en precios constantes ascienden a DIEZ MIL DOSCIENTOS VEINTE MILLONES DIECIOCHO MIL SETECIENTOS TREINTA PESOS ($10.220.018.730), con lo cual se cubrirá el valor del arrendamiento para las vigencias 2025 hasta el 15 de julio de 2027. Adicionalmente, es importante aclarar que la EMB S.A. dispone para el periodo del 16 de julio al 31 de diciembre de 2024 la suma de DOS MIL SIETE MILLONES CIENTO NOVENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y UN PESOS ($2.007.199.941), con lo cual se sufragará el arrendamiento de dicho periodo, para un total de DOCE MIL DOSCIENTOS VEINTISIETE MILLONES DOSCIENTOS DIECIOCHO MIL SEISCIENTOS SETENTA Y UN PESOS ($12.227.218.671).

Así mismo, es importante aclarar que el presente documento está expresado en su totalidad en precios constantes de 2024, toda vez que bajo este concepto fue aprobado el valor total de las vigencias futuras por parte de la Junta Directiva de la EMB S.A. y posteriormente del CONFIS por intermedio de la Secretaría Distrital

de Planeación. En tal sentido y como se indicará a lo largo de este documento, el valor del canon de arrendamiento por vigencia estará sujeto al incremento del IPC del año inmediatamente anterior certificado por el DANE.

Por último, con el fin de facilitar las tareas administrativas y logísticas de la sede, se considera viable y oportuno incluir en la nueva contratación las actividades relacionadas con circuito cerrado de televisión, cuotas ordinarias de administración de la propiedad horizontal y mantenimiento preventivo y correctivo de los inmuebles y muebles que hagan parte del mismo.

De acuerdo con lo anterior y teniendo en cuenta las especificaciones técnicas con las que debe contar el inmueble, el acta de inicio se suscribirá a más tardar el 16 de julio de 2024, fecha a partir de la cual iniciará la ejecución del contrato y la EMB empezará a dar uso a las instalaciones, los muebles objeto del contrato de arrendamiento y demás especificaciones requeridas al ARRENDADOR.

7. Objeto a contratar:

a) Objeto:

Contratar a título de arrendamiento los inmuebles dotados para el funcionamiento de la sede de la Empresa Metro de Bogotá S.A.

b) Alcance del Objeto:

"Los Inmuebles" se entregarán dotados con el mobiliario y las adecuaciones requeridas por la Empresa, de acuerdo con las Especificaciones Técnicas, y conforme a la oferta que se presente por **EL ARRENDADOR**. Este mobiliario deberá ser restituido a la finalización del contrato en el mismo estado en el que se entregó, salvo por el deterioro normal producido por su uso y el paso del tiempo, y por los bienes muebles que el **ARRENDADOR** acepte que no serán restituidos, para lo cual será necesario contar con su aprobación previa y por escrito. **EL ARRENDATARIO** se obliga a reponer aquellos bienes que no puedan ser restituidos en el estado en el que fueron entregados. Así mismo el **ARRENDADOR** se compromete a realizar la instalación y mantenimiento para el correcto funcionamiento del circuito cerrado de televisión en "Los Inmuebles", mantenimientos preventivos y correctivos de los bienes muebles e inmuebles, propios y en calidad de arrendamiento recibidos por **EL ARRENDATARIO** y pago de las cuotas ordinarias y extraordinarias de la administración de la propiedad horizontal.

c) Características técnicas del objeto a contratar:

- Área total de 2.600m^2.
- Una (1) oficina de gerencia con sala de juntas para ocho (8) personas, con baño privado.
- Ocho (8) oficinas cerradas tipo gerencia dotadas con escritorio, silla ergonómica, mesa de reuniones para 4 personas con sus respectivas sillas.
- Cinco (5) oficinas cerradas dotadas con escritorio y silla ergonómica
- Cuatro (4) oficinas cerradas tipo asesor dotadas con escritorio, silla ergonómica y dos (2) sillas para interlocutores.

- Una (1) oficina tipo subgerencia, dotada con escritorio y silla.
- Baños para gerencias, uno (1) para caballeros y uno (1) para damas.
- Siete (7) puestos de trabajo gerenciales dotados con escritorio, silla ergonómica y dos (2) sillas para
- interlocutores.
- Una recepción principal y una secundaria en caso de que el inmueble tenga más de un piso.
- 270 puestos de trabajo, de los cuales 42 son colaborativos, 220 son fijos y 8 se ubican en oficina cerrada (Oficina Contraloría) para la ubicación de funcionarios de entes de control y vigilancia, en sus visitas de auditorías.
- Cuatro (4) salas de juntas para atención de ciudadanía dotadas con una (1) mesa y cuatro (4) sillas.
- Una (1) Oficina de Correspondencia con ventanilla hacia el exterior y con tres (3) puestos de trabajo dotados con escritorio y silla.
- Cuatro (4) puestos de trabajo tipo secretaria.
- Dos (2) salas de espera.
- Archivador rodante.
- Gabinetes y espacios cerrados para almacenamiento.
- Auditorio de reuniones para 42 personas dotado con sillas tipo interlocutoras.
- Cinco (5) salas de juntas para reuniones de ocho (8) personas dotadas con mesas, sillas y pantallas.
- Una (1) sala de juntas para reuniones de ocho (8) personas dotadas con mesa, sillas, con baño y pantalla.
- Dos (2) salas de juntas para reuniones para seis (6) personas dotadas con mesas, sillas y pantallas.
- Una (1) sala de juntas para reuniones para veinte (20) personas, dotada con mesa, sillas, con baño y pantalla de 85 pulgadas.
- Una (1) cafetería para cincuenta y cinco (55) personas, dotada con mesas, sillas, y cocineta con mesón, lavaplatos y filtro de agua.
- Dos (2) cocinetas auxiliares dotadas con mesón, lavaplatos, gabinetes y filtro de agua.
- Tres (3) Cuartos Técnicos de Datos con rack.
- Al menos tres (3) baños para caballeros mínimo 3 sanitarios y 3 orinales en cada uno y tres (3) para damas mínimo 3 sanitarios cada uno.
- Dos (2) baños mixtos en salas de juntas.
- Una (1) sala de lactancia con lavamanos y servicio sanitario.
- Puntos para ubicación de impresoras.
- Depósito para archivo ubicado en sótano dotado con archivos rodantes.
- Red de cableado estructurado Categoría 6
- 48 parqueaderos en sede y 9 ubicados en un radio de aproximadamente 600 mt de distancia.
- Instalación, configuración y mantenimiento del Circuito Cerrado de Televisión conforme al Anexo Técnico de Mantenimiento.
- Mantenimiento preventivo y correctivo de los muebles e inmuebles, propios y en calidad de arrendamiento conforme al Anexo Técnico de Mantenimiento.
- Pago de las cuotas ordinarias y extraordinarias de administración de la propiedad horizontal conforme a la periodicidad establecida.

d) 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		

La presente contratación se encuentra la línea No. 243 del Plan Anual de Adquisiciones de la Empresa Metro de Bogotá S.A.

8. Análisis que soporta el valor estimado del contrato:

Teniendo en cuenta que el artículo 2.2.1.2.1.4.11. del Decreto 1082 de 2015, la entidad estatal que va a arrendar un inmueble tiene 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 inmediata para garantizar la operatividad de la Empresa a partir del 16 de julio de 2024 y que aparte de reducir costos de acuerdo con el valor del m^2 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 efectuado en la ciudad de Bogotá en los sectores aledaños a la Calle 95, calle 72, el Nogal, Calle 26 y el centro de la ciudad arrojando las siguientes cotizaciones de inmuebles, los cuales se identificaron por su ubicación:

1. La Gerencia Administrativa y de Abastecimiento realizó el envío de seis (6) solicitudes de cotizaciones a diferentes inmobiliarias que se especializan en el sector de oficinas en la ciudad de Bogotá, a continuación, se muestran los radicados de salida y la razón social de las empresas:

No.	Tercero	Radicado Salida
1	Terranum	EXTS24-0002595
2	RV Inmobiliaria	EXTS24-0002596
3	Pactia Inmobiliaria	EXTS24-0002597
4	Marroquín Broker Negocios Inmobiliarios S.A.S.	EXTS24-0002598

No.	Tercero	Radicado Salida
5	Juan Gaviria Restrepo & CIA S.A.S.	EXTS24-0002599
6	Guzmán Asociados Inmobiliaria	EXTS24-0002600

2. Se recibieron de las anteriores inmobiliarias diez (10) cotizaciones de oficinas con disponibilidad para arrendamiento a las necesidades expresadas por la EMB S.A., bajo los siguientes radicados:

No.	Tercero	Nombre y/o Dirección Edificio	Radicado Entrada
1	Guzmán Asociados Inmobiliaria	Cl. 95 # 15-56	EXT24-0007365
2	Terranum	Conecta 26	EXT24-0007389
3	RV Inmobiliaria	Edificio Torre 73	EXT24-0007400
		Edificio Calle 93B – Carrera 13	
		Edificio Calle 93 – Carrera 19	
		Edificio Calle 90 con 14	
		Plaza Claro	
4	Marroquín Broker Negocios Inmobiliarios S.A.S.	Torre Colseguros	EXT24-0007487
		Edificio Pichincha (Av. Américas con 42)	EXT24-0007683
5	Juan Gaviria Restrepo & CIA S.A.S.	Edificio Nogal TC	EXT24-0007952

Como se puede evidenciar, la única inmobiliaria que no presentó cotización fue Pactia.

3. En el siguiente cuadro se pueden identificar las cotizaciones en mención, de acuerdo con el área en metros cuadrados, cantidad disponible de parqueaderos, dando como resultado el precio del $M^{2.}$, los cuales no contemplan al 100% las necesidades que la EMB S.A. requiere, debido a que estos Edificios se encuentran en la actualidad en obra gris o parcialmente adecuados:

No. COTIZACIÓN	NOMBRE EDIFICIO	CANTIDAD PISOS	ÁREA (m^2)	CANT. PARQUEADEROS	VALOR CANON M^2 CON IVA	VALOR TOTAL CANON M^2 CON IVA	DURACIÓN CONTRATO	OBSERVACIONES
1	Edificio Calle 93B – Carrera 13	6,00	2.600,00	49	$ 127.780,00	$ 332.226.943,00	36 MESES	SE DEBE ADECUAR EL ESPACIO A LAS NECESIDADES DE LA EMB S.A., EDIFICIO COMPLETO QUE AUMENTARÍA

No. COTIZACIÓN	NOMBRE EDIFICIO	CANTIDAD PISOS	ÁREA (m^2)	CANT. PARQUEADEROS	VALOR CANON M^2 CON IVA	VALOR TOTAL CANON M^2 CON IVA	DURACIÓN CONTRATO	OBSERVACIONES
								CARGAS LABORES ADMINISTRATIVAS.
2	Edificio Calle 93 – Carrera 19	6,00	2.260,00	81	$ 109.877,00	$ 248.321.842,00		SE DEBE ADECUAR EL ESPACIO A LAS NECESIDADES DE LA EMB S.A. NO CUMPLE CON EL MÍNIMO DE METRAJE ESPECIFICADO EN LA SOLICITUD DE COTIZACIÓN.
3	Edificio Calle 90 con 14	6,00	2.119,00	27	$ 115.653,00	$ 245.067.850,00		SE DEBE ADECUAR EL ESPACIO A LAS NECESIDADES DE LA EMB S.A. NO CUMPLE CON EL MÍNIMO DE METRAJE, NI CUMPLE CON LA CANTIDAD DE PARQUEADEROS ESPECIFICADOS EN LA SOLICITUD DE COTIZACIÓN.
4	Edificio Torre 73	8,00	2.600,00	44 vehículos 13 motos	$ 138.196,00	$ 359.308.800,00		SE DEBE ADECUAR EL ESPACIO A LAS NECESIDADES DE LA EMB S.A., EDIFICIO COMPLETO QUE AUMENTARÍA CARGAS LABORES ADMINISTRATIVAS. ADICIONAL EL VALOR DEL CANON DE ARRENDAMIENTO SE ENCUENTRA DENTRO DE LOS MÁS ALTOS DE LOS SECTORES DEL ESTUDIO DE MERCADO.
5	Plaza Claro	1,50	2.835,00	56	$ 168.152,00	$ 476.710.920,00		SE DEBE ADECUAR EL ESPACIO A LAS NECESIDADES DE LA EMB S.A. EL VALOR DEL CANON DE ARRENDAMIENTO SE ENCUENTRA DENTRO DE LOS MÁS ALTOS DE LOS SECTORES DEL ESTUDIO DE MERCADO.
6	Torre Colseguros	2,00	2.745,68	20	$ 109.094,00	$ 299.537.214,00		SE DEBE ADECUAR PARCIALMENTE EL ESPACIO A LAS

No. COTIZACIÓN	NOMBRE EDIFICIO	CANTIDAD PISOS	ÁREA (m^2)	CANT. PARQUEADEROS	VALOR CANON M^2 CON IVA	VALOR TOTAL CANON M^2 CON IVA	DURACIÓN CONTRATO	OBSERVACIONES
								NECESIDADES DE LA EMB S.A. NO CUMPLE CON LA CANTIDAD DE PARQUEADEROS ESPECIFICADO EN LA SOLICITUD DE COTIZACIÓN.
7	Cl. 95 # 15-56	6,00	3.500,00	41	$ 148.286,00	$ 519.001.000,00		SE DEBE ADECUAR EL ESPACIO A LAS NECESIDADES DE LA EMB S.A. SOBREPASA EL METRAJE ESPECIFICADO EN LA SOLICITUD DE COTIZACIÓN, NI CUMPLE CON LA CANTIDAD DE PARQUEADEROS ESPECIFICADOS EN LA SOLICITUD DE COTIZACIÓN
8	Edificio NTC	2,00	2.600,00	57	$ 122.872,00	$ 319.467.200,00		SEDE ACTUAL, CUMPLE CON LA TOTALIDAD DE LAS NECESIDADES DE LA EMB S.A.
9	Conecta 26	3,00	2.926,00	40	$ 119.164,00	$ 348.673.864,00		SE DEBE ADECUAR EL ESPACIO A LAS NECESIDADES DE LA EMB S.A. SOBREPASA EL METRAJE ESPECIFICADO EN LA SOLICITUD DE COTIZACIÓN, NI CUMPLE CON LA CANTIDAD DE PARQUEADEROS ESPECIFICADOS EN LA SOLICITUD DE COTIZACIÓN
10	Edificio Pichincha(Av. Américas con 42)	3,00	2.600,00	20	$ 130.000,00	$ 338.000.000,00		SE DEBE ADECUAR EL ESPACIO A LAS NECESIDADES DE LA EMB S.A. EL VALOR DEL CANON DE ARRENDAMIENTO SE ENCUENTRA DENTRO DE LOS MÁS ALTOS DE LOS SECTORES DEL ESTUDIO DE MERCADO,, NI CUMPLE CON LA CANTIDAD DE PARQUEADEROS ESPECIFICADOS EN LA SOLICITUD DE

No. COTIZACIÓN	NOMBRE EDIFICIO	CANTIDAD PISOS	ÁREA (m^2)	CANT. PARQUEADEROS	VALOR CANON M^2 CON IVA	VALOR TOTAL CANON M^2 CON IVA	DURACIÓN CONTRATO	OBSERVACIONES
								COTIZACIÓN

4. Así mismo, para las cotizaciones anteriormente estudiadas, se evidencia el cumplimiento de las principales condiciones técnicas, teniendo en cuenta que las propuestas 1 a la 7, 9 y 10 de los proveedores deben realizar adecuaciones ya sean menores o mayores para la satisfacción final de las necesidades de la Empresa o no cumplen con las especificaciones mínimas solicitadas en las cotizaciones, por lo que la propuesta No. 8 es la única que cuenta en la actualidad con todas las condiciones solicitadas por la EMB, a continuación, se ilustra el estado de los inmuebles en las visitas físicas realizadas:

No. COTIZACIÓN	NOMBRE EDIFICIO	DATOS GENERALES INMUEBLES			
		ÁREA M2	CABLEADO ESTRUCTURADO	AMOBLADO	PANELERÍA
1	Edificio Calle 93B – Carrera 13	2.600,00	NO	NO	NO
2	Edificio Calle 93 – Carrera 19	2.260,00	NO	NO	NO
3	Edificio Calle 90 con 14	2.119,00	NO	NO	NO
4	Edificio Torre 73	2.600,00	NO	NO	NO
5	Plaza Claro	2.835,00	NO	NO	NO
6	Torre Colseguros*	2.745,68	SI	SI	SI
7	Cl. 95 # 15-56	3.500,00	NO	NO	NO
8	Edificio NTC	2.600,00	SI	SI	SI
9	Conecta 26	2.926,00	NO	NO	NO
10	Edificio Pichincha (Av. Américas con 42)		NO	NO	NO

*No cumple con el mínimo de parqueaderos solicitados por la EMB S.A.

5. Los promedios dentro de las zonas cotizadas en la ciudad de Bogotá arrojaron los siguientes valores del M^2 sin incluir e incluido IVA:

Zona Bogotá	Valor Promedio M2 con IVA	Propuestas No.
Chicó	$ 125.399,00	1, 2 ,3 y 7
Nogal	$ 122.872,00	8

La EMB está comprometida con el medio ambiente; no imprima este documento. Si este documento se encuentra impreso se considera "Copia no Controlada". La versión vigente se encuentra publicada en aplicativo oficial de la Entidad.

Zona Bogotá	Valor Promedio M2 con IVA	Propuestas No.
Calle 73	$ 138.196,00	4
Calle 26	$ 143.658,00	5 y 9
Centro	$ 109.094,00	6
Av. Américas	$ 130.000,00	10

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

1. Todos los proveedores se comprometen a cumplir con las condiciones técnicas en cuanto a cantidad de puestos de trabajos, oficinas cerradas, abiertas, cafeterías, salas de juntas, etc.
2. Todos los proveedores incluyen dentro del precio del m^2 la administración, mantenimiento preventivo y correctivo y la instalación y mantenimiento del Circuito Cerrado de Televisión.
3. Las propuestas No. 3, 6, 7, 9, 10, no cumplen con el mínimo de parqueaderos establecidos dentro de las condiciones técnicas.
4. La propuesta No. 8 es el único inmueble que actualmente cumplen con todos los requisitos técnicos y de inicio de funcionamiento de las oficinas para que los Servidores de la Empresa, puedan continuar con la asistencia a la sede a partir del 16 de julio de 2024 y así dar cumplimiento a sus actividades. Así mismo, cumple con la cantidad mínima de parqueaderos para un inmueble de 2.600 m^2, no obstante, en la cotización ofreció 57 parqueaderos.

   Los demás inmuebles no garantizan tener la sede en estado tal que los servidores de la Empresa puedan continuar sus actividades desde la fecha solicitada, por lo que la EMB S.A. tendría que pagar un canon adicional mientras se hacen las entregas parciales y totales, incurriendo en gastos contrarios a la austeridad.

CANTIDAD M2 PROPUESTA 8	VALOR MENSUAL M^2 PROPUESTA 8	CANTIDAD MESES A CONTRATAR	*VALOR TOTAL CONTRATO ESTIMADO
2600	$ 319.467.200,00	36	$ 11.500.819.200,00

*Precios constantes de 2024

NOTA: Se adjuntan a la presente los radicados de las cotizaciones recibidas por la EMB S.A.

9. Valor estimado del contrato:

El Presupuesto Oficial para la presente contratación es hasta en la suma de **ONCE MIL QUINIENTOS MILLONES OCHOCIENTOS DIECINUEVE MIL DOSCIENTOS PESOS M/CTE ($11.500.819.200)** precios constantes incluido IVA y todos los impuestos a que haya lugar y los costos directos e indirectos a cargo del contratista.

El valor del Canon por vigencia de arrendamiento se discrimina así:

Para el periodo del 16 de julio hasta el 31 de diciembre de 2024 hasta en la suma de **MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y SIETE MILLONES SESENTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS PESOS CONSTANTES DE LA VIGENCIA 2024 ($1.757.069.600)** incluido IVA y todos los impuestos a que haya lugar y los costos directos e indirectos a cargo del arrendador.

Para el periodo del 1 de enero hasta el 31 de diciembre de 2025 hasta en la suma de **TRES MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y TRES MILLONES SEISCIENTOS SEIS MIL CUATROCIENTOS PESOS CONSTANTES DE LA VIGENCIA 2024($3.833.606.400)** incluido IVA y todos los impuestos a que haya lugar y los costos directos e indirectos a cargo del arrendador.

Para el periodo del 1 de enero hasta el 31 de diciembre de 2026 hasta en la suma de **TRES MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y TRES MILLONES SEISCIENTOS SEIS MIL CUATROCIENTOS PESOS CONSTANTES DE LA VIGENCIA 2024 ($3.833.606.400)** incluido IVA y todos los impuestos a que haya lugar y los costos directos e indirectos a cargo del arrendador.

Para el periodo del 1 de enero hasta el 15 de julio de 2027 hasta en la suma de **DOS MIL SETENTA Y SEIS MILLONES QUINIENTOS TREINTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS PESOS CONSTANTES DE LA VIGENCIA 2024 ($2.076.536.800)** incluido IVA y todos los impuestos a que haya lugar y los costos directos e indirectos a cargo del arrendador.

Para las vigencias 2025 al 15 de julio de 2027 se deberá tener en cuenta que el valor del canon mensual se incrementará en el IPC certificado por el DANE para la vigencia inmediatamente anterior. Por lo expuesto, los valores antes mencionados se verán incrementados en ese porcentaje.

10. Forma de pago:

La EMB S.A., pagará el valor del canon de arrendamiento en mensualidades o por fracción de mes anticipadas, dentro de los die (10) primeros días de cada mes, de conformidad con los servicios efectivamente prestados por el contratista, y con los valores de la oferta seleccionada, cumpliendo los procedimientos que para el efecto informe la Empresa Metro de Bogotá S.A., así:

Un primer pago correspondiente del 16 al 31 de julio de 2024 hasta la suma de **CIENTO CINCUENTA Y NUEVE MILLONES SETECIENTOS TREINTA Y TRES MIL SEISCIENTOS PESOS CONSTANTES DE LA VIGENCIA 2024 ($159.733.600).**

Treinta y cinco (35) pagos mensuales correspondientes del 1 de agosto de 2024 al 30 de junio de 2027, hasta por la suma de **TRESCIENTOS DIECINUEVE MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS PESOS CONSTANTES DE LA VIGENCIA 2024 ($319.467.200,00).**

Un último pago correspondiente del 1 al 15 de julio de 2024 hasta la suma de **CIENTO CINCUENTA Y NUEVE MILLONES SETECIENTOS TREINTA Y TRES MIL SEISCIENTOS PESOS CONSTANTES DE LA VIGENCIA 2024 ($159.733.600).**

Para las vigencias 2025 al 15 de julio de 2027 se deberá tener en cuenta que el valor del canon mensual se

incrementará en el IPC certificado por el DANE para la vigencia inmediatamente anterior. Por lo expuesto, los valores antes mencionados se verán incrementados en ese porcentaje.

Para proceder al pago, EL CONTRATISTA deberá anexar los siguientes documentos o certificaciones al supervisor del contrato para que este verifique y emita la autorización de pago correspondiente:

a. Factura para régimen común, o formato para cuenta de cobro (GF-FR-033) o aquellos que los modifiquen o deroguen, según corresponda para régimen simplificado, que cumpla con los requisitos exigidos en la normatividad vigente y en la cual se consigne la información del número del contrato, concepto, periodo, monto del pago y nombre del supervisor.
b. Certificado de parafiscales al día expedido por el revisor fiscal o el representante legal del contratista, según corresponda.
c. 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.
d. El CONTRATISTA deberá cargar en el módulo de "Plan de Pagos" de la plataforma de SECOP II de su contrato electrónico, las cuentas de cobro o 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-SGC-PR-016 y GF-GTS-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 y/o cuenta de cobro, con el cumplimiento de todos requisitos exigidos, siempre y cuando, la misma sea aceptada y se autorice su pago por parte del Interventor y/o Supervisor respectivo.

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

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

Para el último pago EL (LA) CONTRATISTA deberá, junto con los documentos ya relacionados, presentar el acta final de entrega y recibo a satisfacción de acuerdo con el formato establecido para tal fin.

10.1. Ajustes:

Para las vigencias 2025 al 15 de julio de 2027 se deberá tener en cuenta que el valor del canon mensual se incrementará en el IPC certificado por el DANE para la vigencia inmediatamente anterior. Por lo expuesto, los valores antes mencionados se verán incrementados en ese porcentaje.

11. Obligaciones de las partes en el marco del contrato y otros:

a) OBLIGACIONES ESPECÍFICAS DEL ARRENDADOR

1. Entregar el(los) inmueble(s) y los bienes muebles 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).
2. Suscribir las actas de entrega parciales a las que haya lugar, donde conste el recibo a satisfacción de los avances en las adecuaciones con su respectivo inventario de las áreas o espacios físicos dotados arrendados y/o suscribir el Acta de Entrega Final de la totalidad de las adecuaciones del inmueble, la cual tiene una fecha límite hasta el 15 de octubre de 2024.
3. Realizar las actividades de adecuación y/o remodelación a que haya lugar a "los Inmuebles" dentro de los tres (3) meses siguientes a la fecha de firma del acta de inicio.
4. Entregar "El (los) inmueble(s)" dotado(s) con las adecuaciones técnicas solicitadas por el **ARRENDATARIO**.
5. Conceder la tenencia, uso y goce de la totalidad del área dotada.
6. Mantener "El (los) Inmueble(s)" en buen estado de servir para el uso convenido.
7. Permitir que **EL ARRENDATARIO** efectúe otras adecuaciones necesarias acorde a lo establecido en el artículo 21 del Decreto Distrital 062 de 2024, que surjan durante la ejecución del contrato, si para ellas existe autorización previa y expresa emitida por **EL ARRENDADOR**.
8. 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**.
9. Realizar en caso de intervención de mejora al(os) inmueble(s), las labores con personal contratado por el **ARRENDADOR**, el cual 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.
10. 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.
11. Analizar y contestar las instrucciones y demás requerimientos que realice **EL ARRENDATARIO** a través del supervisor del contrato, conforme a las condiciones del contrato.
12. Asumir por su cuenta y riesgo el recibo de bienes muebles que sufran daño por su normal uso, el cual deberá ser descargado del inventario de bienes.
13. 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.
14. Asumir el pago de todas las cuotas ordinarias y extraordinarias de administración, impuestos, gravámenes y aportes de cualquier género que establezcan las leyes colombianas de acuerdo con la periodicidad requerida por la Administración de la propiedad horizontal.
15. Prestar el servicio del Circuito Cerrado de Televisión para el monitoreo y control de la empresa de vigilancia contratada por la EMB, con mínimo 32 cámaras tipo mini domo, un grabador de 32 canales, un DVR con discos de grabación de mínimo 4 Tb, un monitor de al menos 22", así como los demás

elementos necesarios para el monitoreo efectivo de las cámaras que son herramienta adicional para la correcta prestación del servicio de vigilancia.

16. Asumir durante la vigencia del contrato, el mantenimiento correctivo y preventivo del Circuito Cerrado de Televisión de "El (los) Inmueble(s)", garantizando el correcto funcionamiento del mismo y efectuar la entrega de las grabaciones periódicas al Supervisor del contrato, de acuerdo con el Anexo Técnico de Mantenimiento que forma parte integral del presente documento.

17. Realizar los mantenimientos preventivos y correctivos a los bienes inmuebles y muebles en calidad de arrendamiento y los propios de la EMB S.A., de acuerdo con los requerimientos y periodicidad establecidas por el ARRENDATARIO, para lo cual se tendrá en cuenta el Anexo Técnico de Mantenimiento que forma parte integral del presente documento.

18. Entregar al Supervisor del contrato con la periodicidad requerida o a la terminación de los mantenimientos, las certificaciones ambientales a las que haya lugar, en particular aquellas que den cuenta de la disposición final de los residuos.

19. Entregar al Supervisor del contrato dentro de los dos (2) meses siguientes a la firma del acta del inicio, el cronograma de mantenimientos preventivos de los bienes muebles e inmuebles. Los cuales deben realizarse mínimo con periodicidad semestral.

20. Realizar la radicación de las facturas mensuales, de acuerdo con la fuente de financiación (recursos propios y Primera Línea del Metro de Bogotá).

21. Cumplir con las siguientes obligaciones ambientales, así como aquellas que llegue a formular la autoridad ambiental en el desarrollo del contrato:

Residuos sólidos:

a) Garantizar que en "los Inmuebles" exista un 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.

b) 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).

Consumo recurso agua:

a) Garantizar que "los Inmuebles" cuenten 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.

b) Garantizar que "los Inmuebles" cuenten con sistemas e implementos de bajo consumo y ahorro de agua.

Consumo recurso energía:

a) Garantizar que "los Inmuebles" cuenten 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.

b) Garantizar que "los Inmuebles" cuenten con luminarias de alta eficacia.

22. En relación con el mantenimiento preventivo y correctivo de la sede **EL ARRENDADOR** deberá realizar los mantenimientos a los bienes inmuebles y muebles en calidad de arrendamiento y propios de la EMB S.A., enviando los certificados ambientales a los que haya lugar al supervisor del contrato. El

alcance de la presente obligación se presentará en el anexo técnico de mantenimiento, documento el cual hace parte integral del estudio previo.

23. Realizar mínimo una vez al año al corte de junio o diciembre de cada vigencia, inventario físico de los bienes en arrendamiento, para su actualización.

24. Realizar las demás inherentes al contrato celebrado.

b) **OBLIGACIONES GENERALES DEL ARRENDADOR**.

1. Actuar con suma diligencia, responsabilidad e idoneidad en la ejecución de las actividades contratadas.

2. Proyectar los informes que le sean solicitados para atender requerimientos de las diferentes entidades públicas y órganos de control en general.

3. Mantener la confidencialidad de la Información que se entregue por la empresa **METRO DE BOGOTÁ S.A.**, como insumo para adelantar las labores que le sean encomendadas. Para lo cual el **ARRENDADOR** se obliga con la suscripción del contrato a dar cumplimiento a la Política de Integridad de la EMB.

4. Presentar mensualmente o cuando el supervisor lo requiera, los informes de acuerdo con los parámetros señalados por el supervisor, en medio físico y/o magnético.

5. Custodiar y cuidar la documentación que por razón de su actividad conserve bajo su cuidado o a la cual tenga acceso, sin que pueda reproducirla, divulgarla o publicarla en cualquier medio.

6. Dar cumplimiento en el desarrollo de sus obligaciones contractuales a la Política para la Gestión Documental de la empresa **METRO DE BOGOTÁ S.A**., adoptada a través de la Resolución Interna vigente.

7. Solicitar el descargue del inventario de aquellos muebles que por su deterioro no serán restituidos al finalizar el contrato, para autorización del ARRENDADOR.

8. Conocer y acatar lo dispuesto en los procedimientos o manuales internos de la empresa **METRO DE BOGOTÁ S.A**.

9. Informar oportunamente de cualquier petición, amenaza de quien actuando por fuera de la ley pretenda obligarlo a hacer u omitir algún acto u ocultar hechos que afecten los intereses de la empresa.

10. Mantener actualizado su domicilio durante la vigencia del contrato y seis (6) meses más y presentarse a la empresa **METRO DE BOGOTÁ S.A**. en el momento en que sea requerido por la misma para la suscripción de la correspondiente acta de liquidación, en caso de que aplique.

11. Adelantar oportunamente los trámites y cumplir los requisitos para la ejecución del contrato.

12. Defender en todas sus actuaciones los intereses de la empresa **METRO DE BOGOTÁ S.A**., y obrar con lealtad y buena fe en todas las etapas contractuales.

13. Informar oportunamente cualquier anomalía o dificultad que advierta en el desarrollo del contrato y proponer alternativas de solución a las mismas.

14. Suscribir la Declaración de Intereses Privados en el formato entregado por la empresa **METRO DE BOGOTÁ S.A**.

15. Suscribir la Autorización de Tratamiento de Datos Personales en el formato entregado por la empresa **METRO DE BOGOTÁ S.A**.

16. Dar cumplimiento en el desarrollo de sus obligaciones contractuales a la Política de Integridad y Ética y al Código de Integridad de la empresa **METRO DE BOGOTÁ S.A**., adoptado a través de la Resolución Interna No. 518 de 2022, la que la modifique o derogue.

17. Suscribir la carta de adhesión al Código y a la Política de Integridad y Ética en el formato entregado por la empresa **METRO DE BOGOTÁ S.A**.
18. Dar cumplimiento en el desarrollo de sus obligaciones contractuales a la Política de Derechos Humanos de la empresa **METRO DE BOGOTÁ S.A**., publicada en el Sistema Integrado de Gestión con código No. CC-CD-005 o la que la modifique.
19. Asistir a las reuniones que le sean solicitadas por el Supervisor del Contrato.
20. Dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 2º de la Resolución 312 del 13 de febrero de 2019 "*Por la cual se definen los Estándares Mínimos del Sistema de Gestión de la Seguridad y Salud en el Trabajo SG-SST*", y a las reglamentaciones internas que sobre el particular hubiera establecido la empresa **METRO DE BOGOTÁ S.A**. para prestar sus servicios a la Entidad.
21. Cumplir con las responsabilidades establecidas dentro del Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo, de acuerdo con la normatividad vigente.
22. Las demás que le asigne el supervisor del contrato y que tengan relación con el objeto contractual.

c) OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO

1. Pagar al **ARRENDADOR** el canon mensual pactado de conformidad con el valor y forma de pago establecida en el contrato.
2. Suministrar la información necesaria y oportuna para el desarrollo del objeto del contrato.
3. Dar respuesta oportuna a las solicitudes del **ARRENDADOR**.
4. Usar y destinar "los Inmuebles" únicamente para los fines señalados en el estudio previo.
5. Ejercer la supervisión de la ejecución contractual, del presente contrato.
6. Cuidar de manera diligente "el (los) Inmueble(s)" y el mobiliario que se reciba en arrendamiento.
7. Restituir "el(os) Inmueble(s)" junto con su mobiliario al vencimiento o terminación del 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.**
8. Dar cumplimiento a las obligaciones previstas en el artículo 2.2.4.6.28 del Decreto 1072 de 2015 en materia de normas de seguridad y salud.
9. Asumir los gastos de aseo de "los Inmuebles".
10. Informar oportunamente al **ARRENDADOR** cualquier daño o deterioro que presenten "los Inmuebles" y muebles entregados por el **ARRENDADOR**.
11. Designar un Supervisor del contrato.
12. 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.
13. En caso de realizar adecuaciones locativas previamente autorizadas por el **ARRENDADOR**, el **ARRENDATARIO**, 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.
14. Actuar con suma diligencia, responsabilidad e idoneidad en la ejecución de las actividades contratadas.
15. Defender en todas sus actuaciones los intereses del **ARRENDADOR**, y obrar con lealtad y buena fe en todas las etapas contractuales.

16. Informar oportunamente cualquier anomalía o dificultad que advierta en el desarrollo del contrato y proponer alternativas de solución a las mismas.
17. Las demás obligaciones que tengan un relación directa con el objeto del contrato.

DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS: En relación con los servicios públicos:

1. El valor de los servicios públicos referentes a cargos fijos o básicos y de los consumos, recargos, contribuciones o sobretasas por los servicios de Acueducto, Alcantarillado y Aseo (recolección de basuras) y Energía, serán por cuenta de **EL ARRENDATARIO** y serán pagados de manera oportuna directamente por éste, a partir de la suscripción del "Acta de Inicio" y hasta la fecha de terminación del contrato.
2. **EL ARRENDADOR** podrá exigir ejecutivamente el pago de sumas pendientes por servicios, reconexiones, reinstalaciones y/o sanciones que sean causadas por **EL ARRENDATARIO**, siendo prueba suficiente la factura o recibos de liquidación expedidos por la correspondiente Empresa Prestadora del Servicio.
3. **EL ARRENDADOR** no responderá por la incorrecta o deficiente prestación de los servicios por parte de las Empresas Prestadoras de los Servicios Públicos ni por el pago de excesos en la liquidación de los mismos, salvo que dichas deficiencias hayan sido causadas por su culpa u omisión.
4. Son de cargo de **EL ARRENDATARIO** el pago de las multas, daños y perjuicios que puedan hacer efectivos las Empresas Prestadoras de Servicios Públicos en cualquier tiempo por infracciones a su reglamento, ocurridas por culpa de **EL ARRENDATARIO**, así como el costo de reconexiones y en general los gastos que por esta causa se ocasionen.
5. **EL ARRENDATARIO** declarará con la suscripción del Acta de Inicio, recibidas las instalaciones de los servicios públicos, completos y en perfecto estado de funcionamiento y no podrá hacer en ellas modificaciones sin consentimiento previo y por escrito de **EL ARRENDADOR** y sin solicitud de éste a la Empresa correspondiente.
6. **EL ARRENDATARIO** no podrá gravar ninguno de los servicios públicos existentes o que se llegaren a instalar en "los Inmuebles" objeto de este contrato, con la solicitud de créditos o planes complementarios, salvo que lo autorice previamente por escrito **EL ARRENDADOR**; en este caso, se hará responsable del pago del valor facturado por la respectiva Empresa prestadora del Servicio.
   NOTA: EL ARRENDATARIO se obliga a presentar a **EL ARRENDADOR** cinco (5) días calendario antes de la entrega de "los Inmuebles", las últimas facturas de los servicios instalados en el inmueble debidamente cancelados; **EL ARRENDATARIO** se obliga a pagar los consumos causados y no facturados hasta la fecha de la entrega de "los Inmuebles". No obstante, lo anterior cuando así lo solicite por escrito **EL ARRENDADOR, EL ARRENDATARIO** deberá suministrar, dentro de los cinco (5) días calendario siguientes al requerimiento, los recibos de pago de las facturas de servicios públicos indicadas por **EL ARRENDADOR.**

12. Decreto Distrital 380 de 2015.

En cumplimiento con el Decreto 380 de 28 de septiembre de 2015 "*Por el cual se formula la Política de Trabajo Decente y Digno de Bogotá D.C., y se dictan otras disposiciones*" que establece la obligación para la Empresa Metro de Bogotá S.A. de analizar la posibilidad de incluir en los anexos técnicos o en los estudios previos de los procesos de selección pública que se adelanten, la disposición que advierta al futuro contratista, sobre la

necesidad de vincular para la ejecución del contrato a personas naturales identificadas como vulnerables, marginadas y/o excluidas de la dinámica productiva de la ciudad, con edad para trabajar, beneficiarias de los procesos de formación para el trabajo adelantados por las entidades y organismos del Distrito Capital. El área de origen de la contratación ha encontrado que no es técnicamente viable la posibilidad de vincular población beneficiaria el Decreto 380 de 2015, para la ejecución del contrato en razón a que al ser un contrato de arrendamiento la entrega del inmueble se efectúa por única vez quedando este bajo la tenencia, uso y goce del ARRENDADOR.

Así mismo, en atención a lo establecido en 2.2.1.2.4.2.16. del Decreto 1082 de 2015, adicionado por el artículo 3 del Decreto 1860 de 2021 respecto la provisión de bienes o servicios por parte de personas que hagan parte del siguiente grupo poblacional: "*población en pobreza extrema, desplazados por la violencia, personas en proceso de reintegración o reincorporación y sujetos de especial protección constitucional*" El área de origen de la contratación ha encontrado que no es técnicamente viable incluir la obligación del futuro contratista u asociado de vincular y mantener población de estas características para la ejecución del contrato en razón a que al ser un contrato de arrendamiento la entrega del inmueble se efectúa por única vez quedando este bajo la tenencia, uso y goce del ARRENDADOR.

13. Decreto Distrital 332 de diciembre 29 de 2020

En cumplimiento del Decreto 332 de diciembre 29 de 2020 "Por medio del cual se establecen medidas afirmativas para promover la participación de las mujeres en la contratación del Distrito Capital" que establece la obligación para la Empresa Metro de Bogotá S.A. de incluir en los estudios previos de los procesos de selección pública que se adelanten, incluirá en los pliegos de condiciones, estudios y documentos previos y en las cláusulas contractuales de los procesos de selección pública y/o contratos y convenios estatales que adelanten, la obligación del futuro contratista u asociado de vincular y mantener un mínimo de mujeres para la ejecución del convenio o contrato, según los porcentajes que se establecen en el citado Decreto, y garantizando que la vinculación se realizará con plena observancia de las normas laborales o contractuales aplicables. El área de origen de la contratación ha encontrado que no es técnicamente viable incluir la obligación del futuro contratista u asociado de vincular y mantener un mínimo de mujeres para la ejecución del convenio o contrato para la ejecución del contrato y las que se derivan de dicha obligación en razón a que el Artículo 3 indica: "(…) Se encuentran exceptuados de la aplicación de las medidas afirmativas previstas en este decreto, los procesos adelantados por acuerdo marco de precios, bolsa de productos, tienda virtual del Estado y las tipologías contractuales para la adquisición de bienes y servicios que por su naturaleza no requieran de personal para la ejecución del contrato y/o convenio, entre ellos arrendamiento de bienes inmuebles, compraventa, (…)" Subrayado fuera de texto.

14. Plazo:

El plazo para la ejecución del contrato será de **TREINTA Y SEIS (36) MESES**, término contado a partir de la suscripción del Acta de inicio, la cual será suscrita por las partes máximo el día 16 de julio de 2024, previo cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución.

En relación con el preaviso se tendrá en cuenta lo siguiente:

1. Por parte de EL ARRENDATARIO: Podrá dar por terminado el presente contrato dentro del término inicial o cualquier de sus prorrogas (si a ello hay lugar), siempre que le notifique tal decisión a EL ARRENDADOR mediante escrito enviado por correo certificado a la dirección de notificación de este último con una antelación de dos (2) meses al vencimiento del plazo de ejecución del contrato.

2. Por parte de EL ARRENDADOR: Podrá optar por la terminación del contrato, siempre que lo notifique mediante escrito enviado por correo certificado a EL ARRENDATARIO a la dirección de notificación de este último, con dos (2) meses de antelación a la fecha de terminación del mismo.

El presente proceso de contratación superará el 31 de diciembre de 2024, debido a que la Empresa Metro de Bogotá S.A. efectuó los trámites correspondientes de solicitud de vigencias futuras por 36 meses para el arrendamiento de una sede que incluya las cuotas ordinarias por la administración de la propiedad horizontal, el circuito cerrado de televisión al interior de la sede y los mantenimientos preventivos y correctivos de los bienes muebles e inmuebles, propios y en calidad de arrendamiento dado que como se ha indicado a lo largo del presente documento, se requiere garantizar la operación administrativa y misional de la Empresa, hasta antes de la finalización del periodo del Alcalde Mayor de Bogotá, esto es el 16 de julio de 2027. Bajo esta premisa y una vez surtidos los trámites ante el CONFIS, la Secretaría Distrital de Planeación autorizó mediante comunicación bajo radicado 2-2024-33068 del 29 de mayo de 2024, las vigencias futuras ordinarias que en precios constantes ascienden a DIEZ MIL DOSCIENTOS VEINTE MILLONES DIECIOCHO MIL SETECIENTOS TREINTA PESOS ($10.220.018.730), con lo cual se cubrirá el valor del arrendamiento para las vigencias 2025 hasta el 15 de julio de 2027. Adicionalmente, es importante aclarar que la EMB S.A. dispone para el periodo del 16 de julio al 31 de diciembre de 2024 la suma de DOS MIL SIETE MILLONES CIENTO NOVENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y UN PESOS ($2.007.199.941), con lo cual se sufragará el arrendamiento de dicho periodo, para un total de DOCE MIL DOSCIENTOS VEINTISIETE MILLONES DOSCIENTOS DIECIOCHO MIL SEISCIENTOS SETENTA Y UN PESOS ($12.227.218.671).

15. Lugar de ejecución:

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

16. 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. Ámbito de Aplicación, del Manual de Contratación de la Empresa en el siguiente sentido:

> "*El presente Manual de Contratación es aplicable a todos los Procesos de Contratación que adelante la EMB financiados con recursos del Presupuesto Público, del Distrito Capital y de la Nación. (…)*

Por su parte, establece el Art. 93 de la Ley 1474 de 2011 que las empresas industriales y comerciales del Estado están sometidas al Estatuto General de Contratación de la Administración Pública, con excepción de aquellas que desarrollen actividades comerciales en competencia con el sector privado y/o público, nacional o internacional o en mercados regulados, caso en el cual se regirán por las disposiciones legales y reglamentarias aplicables a sus actividades económicas y comerciales."

De acuerdo con la Constitución Política de Colombia, 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 Empresa Metro de Bogotá S. A. no está circunscrita dentro de ninguno de los regímenes especialmente consagrados en la Ley ni dentro de ningunas 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 que indica:

"*4. Contratación directa. La modalidad de selección de contratación directa, solamente procederá en los siguientes casos:*

(…)
i. El arrendamiento o adquisición de inmuebles. (…)"

Así como 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:

- 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 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 regirá por el Código Civil Colombiano y el Código de Comercio.

17. Recursos:	
Propios:	Transferencia Ordinaria: X
Banca Multilateral:	Cofinanciación: X
Otros:	Cuál:

18. Información de la Disponibilidad Presupuestal:

Requiere CDP**: SI_X_ NO___ Otro_____**

Justificación: La presente contratación bajo vigencias futuras fue aprobada por el CONFIS de fecha 27 de mayo de 2024 en sesión No. 06 y radicados No. 2-2024-33068 y 1-2024-27258 de la Secretaría Distrital de Planeación.

La información solicitada en el siguiente cuadro sólo debe diligenciarse para contratación de mínima cuantía. Favor suprimir para las demás modalidades.

Número: 1094 1095	Fecha de expedición: 05/07/2024	Valor*:* $1.425.081.099 $582.118.842

Compromiso que respalda:
42120202007 - Servicios financieros y servicios conexos, servicios inmobiliarios y servicios de leasing.
42301172404202001930151 9- Diseño, construcción y puesta en operación de la Primera Línea del Metro de Bogotá Tramo 1, incluidas sus obras complementarias.

19. Criterios para seleccionar la oferta:

No aplica

20. Análisis de Riesgos:

La Gerencia Administrativa y de Abastecimiento en cumplimiento de lo previsto en el artículo 4 de la Ley 1150 de 2007 así como en los artículos 2.2.1.1.1.6.1. "Deber de análisis de las Entidades Estatales", y el artículo 2.2.1.1.1.6.3. "Evaluación del Riesgo" del Decreto Reglamentario 1082 de 2015 evaluó los riesgos previsibles que puedan afectar la ejecución del contrato para la satisfacción del objeto requerido, para lo cual se adjunta al presente estudio la matriz y el análisis de riesgos evidenciados dentro de la presente contratación.

21. 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 el arrendatario, motivo por el cual incluso en esta tipología contractual la exigencia de garantías recae sobre el arrendatario.

Para el presente contrato el bien inmueble se encuentra amparado dentro de la Póliza Colectiva contratada por **EL ARRENDADOR** con una Compañía Aseguradora; por tal razón, **EL ARRENDATARIO** autoriza expresamente a **EL ARRENDADOR** y a la Compañía Aseguradora para incorporar, reportar, procesar y consultar en bancos de datos y centrales de riesgo, la información que se relacione con este contrato.

Para lo cual el Supervisor del Contrato deberá validar su vigencia durante la ejecución del contrato.

LA EMPRESA METRO DE BOGOTA S.A., incluirá los bienes muebles dentro de la póliza colectiva contratada con una Compañía Aseguradora.

22. 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".

23. Criterios ambientales y de Seguridad y Salud en el Trabajo (SST)

23.1. Criterios ambientales:

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.

- Se deberá 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).

- Contar con espacio de acopio para los residuos peligrosos en donde se puedan almacenar y separar de los demás residuos

Consumo recurso agua:

- Se deberá 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.

- Se deberá contar con sistemas e implementos de bajo consumo y ahorro de agua.

Consumo recurso energía:

- Se deberá 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.
- Se deberá contar con luminarias de la más alta eficacia acorde con lo establecido en la normatividad vigente.

Mantenimiento locativo e infraestructura:

- En caso de que el arrendatario de la sede administrativa de la EMB realice arreglos locativos y mantenimiento a la infraestructura, deberá dar cumplimiento a la normatividad ambiental vigente y soportar la gestión.

- En caso de que el arrendatario de la sede administrativa de la EMB realice arreglos locativos y mantenimiento a la infraestructura, que genere residuos peligrosos deberá entregar estos residuos a gestores autorizados por la autoridad ambiental competente y deberá entregar a la EMB copia de los actos administrativos (licencias ambientales, permisos, etc.) y los certificados de la gestión de los residuos peligrosos.

Dar cumplimiento a las obligaciones previstas en el artículo 2.2.4.6.28 del Decreto 1072 de 2015 en materia de normas de seguridad y salud en el trabajo.

Así mismo y de conformidad con lo establecido en el artículo 2º de la Resolución 312 del 13 de febrero de 2019 "Por la cual se definen los Estándares Mínimos del Sistema de Gestión de la Seguridad y Salud en el Trabajo SG-SST", expedida por el Ministerio del Trabajo, el Sistema General de Seguridad y Salud en el Trabajo "…se aplica a los empleadores públicos y privados, a los contratantes de personal bajo modalidad de contrato civil, comercial o administrativo, a los trabajadores dependientes e independientes…", motivo por el cual el contratista deberá dar cumplimiento a lo establecido en la normatividad en cuestión y a las reglamentaciones internas que sobre el particular hubiera establecido la Empresa Metro de Bogotá S. A. para prestar sus servicios

a la Entidad.

24. Supervisión o Interventoría Contractual:

La Supervisión del presente contrato, estará a cargo del Profesional Especializado Grado 6 de la Gerencia Administrativa y de Abastecimiento 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.

25. Liquidación

Conforme a lo dispuesto en el artículo 11 de la Ley 1150 de 2007 o la norma que la modifique o adicione, la liquidación del presente Contrato se realizará en el término de los seis (6) meses siguientes a la expiración del plazo previsto para la ejecución del mismo, o a la expedición del acto administrativo que ordene la terminación, o a la fecha del acuerdo que la disponga.

26. Acuerdo de Confidencialidad para Contratistas.

El ARRENDADOR se adhiere de manera estricta a la política de confidencialidad de la Empresa Metro de Bogotá S. A., y se compromete a garantizar una adecuada custodia y reserva de la información, gestión y tratamiento de los datos suministrados por parte de la Empresa Metro de Bogotá S.A., así como al interior de las redes y bases de datos (físicas y/o electrónicas) en donde se realice su recepción y tratamiento en general.

27. Ley 2013 de 2019 / Decreto 189 de 2020

Al respecto de la exigencia de cumplimiento de lo establecido en la Ley 2013 de 2019, se advierte que, según pronunciamiento de Colombia Compra Eficiente, mediante radicado No. 2202013000002339 del 30 de marzo de 2020, manifestó lo siguiente frente a la exigencia de este requisito en los contratos estatales:

> *"En efecto, en los contratos que normalmente celebra la Administración, el pago de la contraprestación, pese a que se realiza con recursos públicos, no implica que el contrato involucre la administración de dichos recursos, toda vez que el valor pagado por la Administración es la contraprestación normal por las obligaciones cumplidas por el particular en favor de aquella, y una vez recibido el pago dichos recursos forman parte del patrimonio del particular, por lo que dejan de ser recursos públicos y el contratista puede disponer de ellos libremente.*
>
> *En conclusión, los contratistas que se encuentran dentro del ámbito de aplicación de la Ley 2013 de 2019 son los que ejercen función pública, presenten servicios públicos o administren bienes y recursos públicos. Teniendo en cuenta lo anterior, solo cuando el contrato implique el ejercicio de alguna de las actividades anteriores, se considerará vinculado a las obligaciones contenidas en dicha ley. Además, considerando que en la mayoría de los casos esto no ocurre, estos no están sujetos a la Ley 2013 de 2019; sin embargo, en cada contrato en particular se deberá analizar la realización de alguna de las actividades indicadas, conforme a las consideraciones señaladas en este concepto, para definir la*

aplicación o no de las obligaciones contenidas en dicha ley."

En el mismo sentido, la Secretaría Jurídica Distrital, mediante pronunciamiento con radicado No. 2-2020-3972 del 03 de abril de 2020, señaló lo siguiente frente a esta exigencia:

"Si se atiende el propósito del legislador al expedir la Ley 2013 de 2019 se llega a la conclusión de que lo que se pretende con esa norma es evitar que en el ejercicio de la función pública, en la prestación de servicios públicos o en la administración y ejecución de bienes y recursos públicos se generen incrementos injustificados del patrimonio de quienes tienen a cargo esas actividades (servidores públicos, particulares que ejercen funciones públicas y de manera excepcional algunos contratistas) y no publicar, sin ningún sentido, la declaración del impuesto de renta y complementarios, la declaración de bienes y rentas y el certificado de conflicto de intereses de todas las personas naturales o jurídicas que suscriban cualquier tipo de contrato con el Estado."

Teniendo en cuenta entonces los pronunciamientos tanto de Colombia Compra Eficiente, así como de la Secretaría Jurídica Distrital de Bogotá D.C., se realiza el análisis si para caso el contratista prestará un servicio público o administrará bienes o servicios públicos, sobre lo cual se debe indicar que esa no corresponderá a la labor a desempeñar en el contrato que se pretende celebrar, y que la contraprestación corresponde al pago justo que hace en este caso la Empresa Metro de Bogotá S. A., por el canon de arrendamiento correspondiente al uso y goce del inmuebles y su dotación por parte de la Empresa, sin que este pago tal y como lo indica Colombia Compra Eficiente se considere como administración de recursos públicos.

Por lo expuesto, se concluye que para el presente caso no será exigible lo establecido en el literal g, del artículo 2º de la Ley 2013 de 2019.

Ahora bien, frente a lo establecido en el artículo 9º del Decreto Distrital 189 de 2020, se indica de manera preliminar que el mencionado Decreto en el artículo en cita, es una reglamentación distrital de la Ley 2013 de 2019, por lo que al referirse a *"…todos los colaboradores…"*, este no puede ir más allá de lo establecido en la norma superior, la cual incluso en su exposición de motivos contenida en la Gaceta del Congreso de la República No. 740 del 20 de septiembre de 2018, reza lo siguiente:

"La declaración juramentada de bienes y patrimonio, la declaración de conflictos de interés, y la declaración del impuesto a la renta y complementarios de los funcionarios públicos que se consagran en el articulado se reconozcan como de naturaleza pública, para que todos los ciudadanos puedan acceder a ellas. Es importante manifestar que no todas las declaraciones del impuesto a la renta y complementarios serán documentos públicos, únicamente serán documentos públicos las declaraciones de los funcionarios y particulares con funciones públicas, quienes tendrán la obligación de publicarlas. Igualmente, la información que está contenida en esas declaraciones deberán respetar las disposiciones de la Ley 1581 de 2012 y la Ley 1266 de 2008."

Teniendo en cuenta lo anterior, y que la exposición de motivos de la norma en cita, claramente determina que estos documentos deben ser publicados por los particulares que ejerzan funciones públicas, lo cual no es el caso del contrato que se pretende celebrar, y que la misma exposición de motivos hace un llamado a respetar lo establecido en especial en la Ley Estatutaria 1266 de 2008, la cual desarrolla el Derecho Fundamental a la

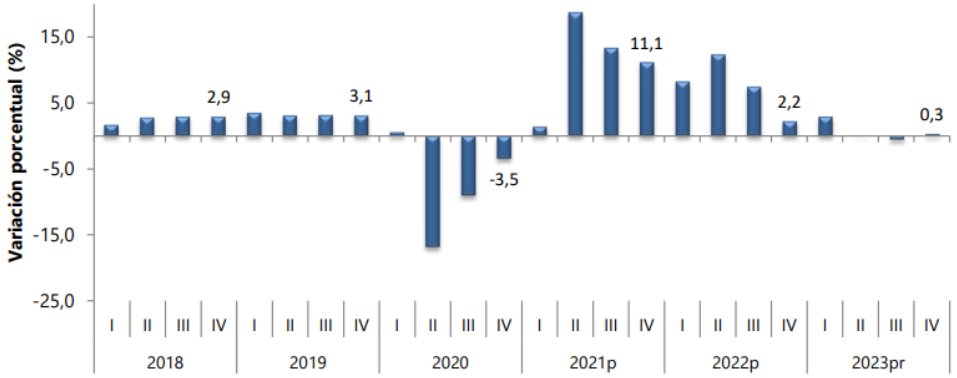
intimidad contenido en el artículo 15 de la Constitución Política de Colombia, no se hace necesario para el presente contrato exigir dicho requisito.

28. Análisis Económico del Sector:

28.1. ASPECTOS GENERALES

El contexto macroeconómico de Colombia presenta crecimientos en indicadores tales como el Producto Interno Bruto (PIB) que para el cuarto trimestre del 2024 ascendió un 0,3% respecto al mismo período del 2023, como se evidencia en la siguiente gráfica:

Gráfico 1. Producto Interno Bruto
Tasa de crecimiento en volumen[1]
2018-I / 2023[pr]-IV



Fuente: DANE, CT
[1]Series encadenadas de volumen con año de referencia 2015
[pr]preliminar
[p]provisional

Este crecimiento se encuentra explicado principalmente por actividades económicas tales como actividades financieras y de seguros con un aumento del 7,9%, actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios que creció en un 7,0%; Administración pública, defensa, educación y salud; Explotación de minas y canteras, entre otros.

Tabla 1. Valor agregado por actividad económica
Tasas de crecimiento en volumen[1]
Cuarto trimestre 2023pr

Actividad económica	Tasas de crecimiento (%)		
	Serie original		Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Año total	Anual	Trimestral
	2023pr/ 2022p	2023pr-IV / 2022p-IV	2023pr-IV/ 2023pr-III
Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca	1,8	6,0	2,7
Explotación de minas y canteras	2,6	0,3	-3,5
Industrias manufactureras	-3,5	-4,8	-0,4
Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado[2]	2,1	3,0	0,6
Construcción	-4,2	-1,6	1,6
Comercio al por mayor y al por menor[3]	-2,8	-2,3	1,6
Información y comunicaciones	1,4	3,1	1,8
Actividades financieras y de seguros	7,9	5,5	4,7
Actividades inmobiliarias	1,9	1,9	0,5
Actividades profesionales, científicas y técnicas[4]	0,2	0,4	0,5
Administración pública, defensa, educación y salud[5]	3,9	3,8	-0,6
Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios[6]	7,0	-3,0	1,2
Valor agregado bruto	**0,6**	**0,4**	**-0,2**
Impuestos menos subvenciones sobre los productos	0,4	-0,5	0,9
Producto Interno Bruto	**0,6**	**0,3**	**0,04**

Fuente: DANE, CT

Como se evidencia en su mayoría las actividades económicas crecieron, a excepción de: Construcción con un reducción del 4,2%; Industrias manufactureras (3,5%) y Comercio al por mayor y al por menor, donde para construcción se presenta decrecimiento por los siguientes comportamientos:

Tabla 6. Construcción
Tasas de crecimiento en volumen[1]
Cuarto trimestre 2023pr

Actividad económica	Tasas de crecimiento (%)		
	Serie original		Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Año total	Anual	Trimestral
	2023pr/ 2022p	2023pr-IV / 2022p-IV	2023pr-IV/ 2023pr-III
Construcción de edificaciones residenciales y no residenciales	-0,1	-1,0	-0,1
Construcción de carreteras y vías de ferrocarril[2]	-12,3	-2,9	2,4
Actividades especializadas para la construcción de edificaciones y obras de ingeniería civil[3]	-3,4	-1,4	1,8
Construcción	**-4,2**	**-1,6**	**1,6**

Fuente: DANE, CT

Así mismo, otro indicador macroeconómico importante para resaltar es la tasa de desempleo, la cual se situó en un 12,7% para enero de 2024, frente al 13,7% en el mismo periodo del 2023.

La rama de actividad a nivel nacional que más peso porcentual aportó al empleo formal del total nacional con corte a enero de 2024 fue el de comercio y reparación de vehículos, con 17,7%.

Tabla 1. Distribución porcentual, variación absoluta y contribución a la variación de la población ocupada según rama de actividad*
Total nacional
Enero (2023 - 2024)

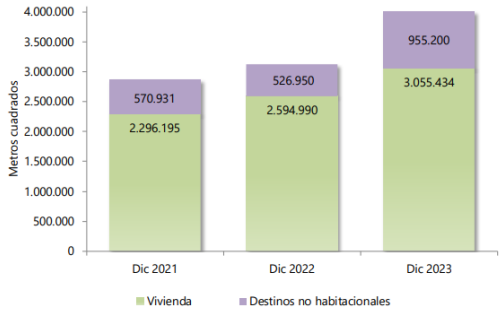
Rama de actividad	Total nacional				
	Enero 2023	Enero 2024	Distribución % 2024	Variación absoluta	Contribución en p.p.
Población ocupada	**21.492**	**22.025**	**100**	**533**	
Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca	2.957	3.202	14,5	244	1,1
Administración pública y defensa, educación y atención de la salud humana	2.244	2.418	11,0	174	0,8
Industrias manufactureras	2.270	2.385	10,8	115	0,5
Actividades artísticas, entretenimiento recreación y otras actividades de servicios	1.849	1.958	8,9	110	0,5
Construcción	1.402	1.454	6,6	51	0,2
Actividades financieras y de seguros	380	423	1,9	42	0,2
Actividades inmobiliarias	245	284	1,3	38	0,2
Transporte y almacenamiento	1.662	1.671	7,6	8	0,0
Comercio y reparación de vehículos	3.913	3.898	17,7	-15	-0,1
Alojamiento y servicios de comida	1.592	1.548	7,0	-44	-0,2
Suministro de electricidad, gas, agua y gestión de desechos^	628	571	2,6	-57	-0,3
Actividades profesionales, científicas, técnicas y servicios administrativos	1.914	1.852	8,4	-62	-0,3
Información y comunicaciones	431	362	1,6	-69	-0,3

Fuente: DANE, GEIH.

En síntesis, la población total ocupada para enero de 2024 fue de 22.025 miles de personas, creciendo en un 2,48% frente al mismo periodo de la vigencia 2023.

De otro lado, para diciembre de 2023 se licenciaron 4.010.634 m² para construcción, 888.694 m² más que en el mismo mes del año anterior (3.121.940 m²), lo que significó un aumento de 28,47% en el área licenciada. Este resultado se explica por el incremento de 81,3% en el área aprobada para los destinos no habitacionales y de 17,7% para vivienda.

Gráfico 2. Área aprobada para vivienda y destinos no habitacionales (metros cuadrados)
Cobertura nacional
Diciembre (2021 - 2023)



Fuente: DANE, ELIC

A continuación, se puede observar la variación anual y contribución por departamentos y en especial la ciudad de Bogotá en donde decreció en 10,4 puntos porcentuales del área total aprobada en diciembre de

2022.

Cuadro 1. Variación anual, contribución a la variación y distribución del área aprobada
Cobertura nacional
Diciembre (2023 / 2022)

Departamento	Variación anual (%)	Contribución a la variación (p.p.)	Distribución del área aprobada (%)
Antioquia	60,0	9,2	19,0
Valle del Cauca	119,5	7,1	10,2
Santander	172,8	6,4	7,8
Boyacá	142,5	4,7	6,2
Huila	191,0	4,2	4,9
Tolima	265,0	3,5	3,7
Atlántico	66,1	1,8	3,6
Norte de Santander	79,9	1,6	2,7
Quindío	111,0	1,2	1,8
Cundinamarca	4,7	0,9	15,6
Meta	43,8	0,8	2,2
Caldas	55,5	0,8	1,7
Sucre	79,4	0,4	0,8
Cesar	100,5	0,4	0,7
Caquetá	55,8	0,2	0,5
Córdoba	37,9	0,2	0,6
Chocó	-34,2	0,0	0,1
La Guajira	-28,7	-0,2	0,3
Risaralda	-22,0	-0,5	1,4
Magdalena	-32,6	-0,9	1,5
Bolívar	-32,9	-1,1	1,7
Nariño	-53,7	-1,4	1,0
Cauca	-67,6	-2,0	0,7
Bogotá, D.C.	-47,4	-10,4	9,0
Resto*	107,7	1,6	2,3
Total	**28,5**	**28,5**	**100,0**

Fuente: DANE, ELIC

Así mismo, la variación anual del área aprobada (-12,9%) frente a diciembre de 2019, se explicó en mayor medida por el área aprobada para el destino vivienda que decreció 13,7 puntos porcentuales a la variación anual, así como la contribución porcentual de área aprobada para oficinas fue de 0,7 puntos, como se puede evidenciar, a continuación:

Cuadro 6. Variación cuatrienal, contribución a la variación y distribución del área total aprobada
Cobertura nacional
Diciembre (2023 / 2019)

Destinos	Variación cuatrienal (%)	Contribución a la variación (p.p.)	Distribución del área aprobada (%)
Vivienda	-17,1	-13,7	76,2
Bodega	-27,8	-1,1	3,3
Oficina	-72,9	-0,7	0,3
Educación	-11,4	-0,2	1,7
Religioso	-14,8	-0,1	0,3
Comercio	-0,7	0,0	7,5
Salud-asistencial	3,0	0,1	2,8
Administración pública	21,0	0,1	0,7
Social-recreacional	35,8	0,2	1,1
Alojamiento	44,2	0,7	2,7
Industria	159,2	1,9	3,5
Otro[1]	-69,0	-0,1	0,0
Total	**-12,9**	**-12,9**	**100,0**

Fuente: DANE, ELIC

28.6. ESTUDIO DE LA OFERTA

En cuanto a la oferta del sector es importante resaltar que según MARKETBEAT el total de superficie en m^2 de oficinas en la ciudad de Bogotá para el último trimestre del 2023, ascendía a 185.972, con una ratio de vacancia

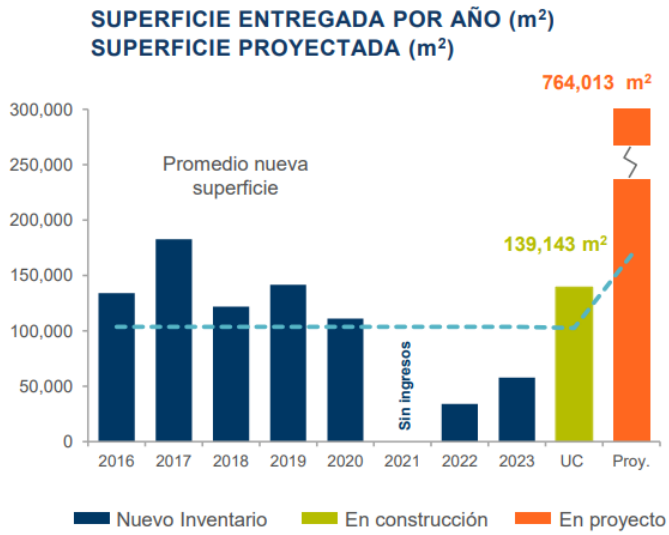
del 10,5% y en construcción o en proyecto se tienen alrededor de 903.156 m^2.

ESTADÍSTICAS DEL MERCADO

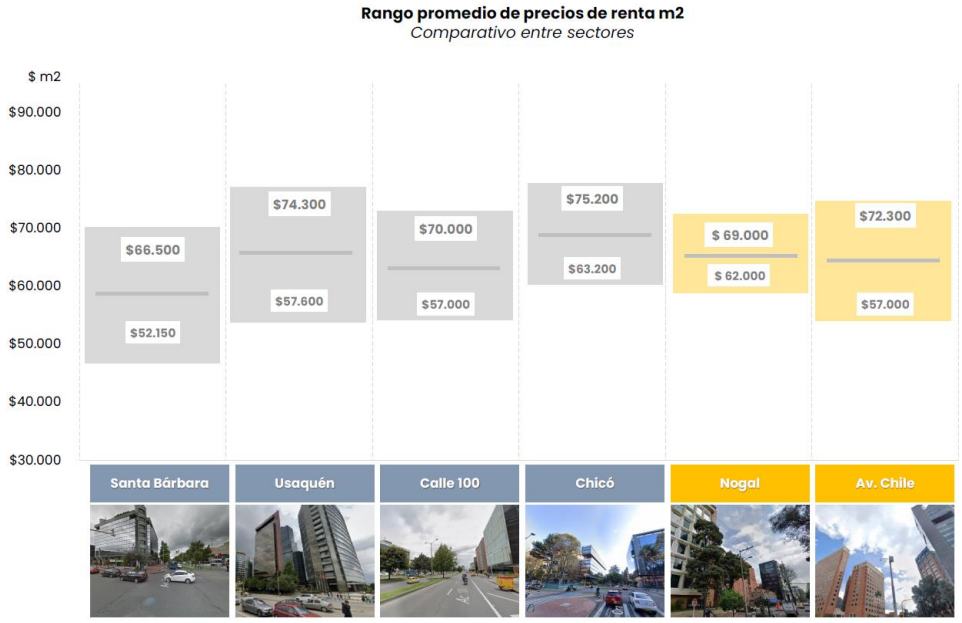
SUBMERCADO	INVENTARIO CLASE A	NÚMERO DE EDIFICIOS	SUPERFICIE DISPONIBLE (M^2)	RATIO DE VACANCIA (%)	ABSORCIÓN NETA ANUAL HASTA LA FECHA (M^2)	EN CONSTRUCCIÓN (M^2)	EN PROYECTO (M^2)	PRECIO DE RENTA PEDIDO CLASE A (USD/M^2/MES)	PRECIO DE RENTA PEDIDO CLASE A (COP/M^2/MES) (*)
Avenida Chile	92.118	5	7.117	7.7%	1.569	-	-	$ 17,7	$ 67.509
Calle 100	175.657	16	13.788	7,8%	3.268	79.200	52.400	$ 17.9	$ 68.466
Centro	96.178	3	44.288	46,0%	2.041	-	166.000	$ 24,4	$ 93.315
Chicó	183.770	25	5.509	3,0%	20.328	5.331	16.441	$ 20.4	$ 78.024
Nogal-Andino	164.270	23	3.667	2,2%	14.948	10.512	64.700	$ 22,2	$ 83.903
Salitre	636.553	50	70.158	11.0%	13.268	-	277.505	$ 17,5	$ 67.061
Santa Bárbara	207.785	14	10.077	4,8%	4.473	11.100	49.738	$ 20,9	$ 79.768
CBD	**1.549.518**	**136**	**154.604**	**9,9%**	**52.643**	**106.143**	**626.784**	**$ 20,0**	**$ 76.350**
Noroccidente	211.722	15	31.184	14,7%	7.717	33.000	137.229	$ 16,3	$ 62.400
NON CBD	**211.722**	**15**	**31.184**	**14,7%**	**7.717**	**33.000**	**137.229**	**$ 16,3**	**$ 62.400**
TOTAL BOGOTÁ	**1.768.053**	**151**	**185.972**	**10,5%**	**67.173**	**139.143**	**764.013**	**$ 19,4**	**$ 74.011**

En el caso del sector de Bogotá comprendido en el Nogal-Andino, existe una superficie disponible de 3.667 m^2, la cual es de la más baja dentro del total de la ciudad y con una proyección en construcción y en proyecto de 10.512 m^2 y 64.700 m^2.

La siguiente gráfica muestra los valores ya comentados en construcción y en proyecto, pero adicional ilustra el comportamiento anual de los nuevos inventarios y el promedio de las nuevas superficies:



En el mismo sentido y conforme al informe de mercado de oficinas, Submercados corporativos de RV Inmobiliaria, a continuación, se ilustra la tendencia de los precios de mercado de renta por m^2 entre diferentes sectores de la ciudad de Bogotá:



28.7. ESTUDIO DE LA DEMANDA

La Empresa Metro de Bogotá S.A. ha realizado desde su creación cinco (5) 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 Matrícula 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 Notaría 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
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	101 de 2020	$2.348.849.245	$190.684.303	12 meses

OBJETO	NÚMERO DE CONTRATO	VALOR TOTAL	VALOR CANON MENSUAL	PLAZO
en el marco del proyecto Primera Línea del Metro de Bogotá PLMB – Tramo 1, de la Empresa Metro de Bogotá S.A.			$200.790.571	
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.	116 de 2021	*$2.610.277.423	$200.790.571	15 meses
El ARRENDADOR se compromete para con el ARRENDATARIO a contratar 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 de la Empresa Metro de Bogotá S.A.	145 de 2022	$4.084.080.000	$340.340.000	12 meses
**El ARRENDADOR se compromete para con el ARRENDATARIO a contratar 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 de la Empresa Metro de Bogotá S.A.	119 de 2023	$3.049.078.678	$242.879.000	12,5 meses

*Se negoció dentro del proceso contractual dos (2) meses de gracia (abril 2021 y marzo 2022)
**Contrato en ejecución, finaliza el 15 de julio de 2024

De otro lado, a continuación, se relaciona contratación de otras entidades:

No.	Nombre Entidad	Objeto	Plazo	Valor Contrato	Link Consulta
1	Secretaría Distrital de Integración Social	El arrendador entrega al arrendatario a título de arrendamiento el inmueble ubicado en la CARRERA 19 No 56 A - 73 SUR (PRINCIPAL) de la localidad de Tunjuelito, de la ciudad de Bogotá, para ser destinado a los servicios de bienestar social que presta la Secretaría Distrital de Integración Social.	12 meses	$38.896.200,00	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.1141502&isFromPublicArea=True&isModal=true&asPopupView=true
2	Unidad Nacional de Protección - UNP	Contratar el arrendamiento del inmueble ubicado en la Carrera 63 No. 14 - 97 Edificio Puente Aranda, en la ciudad de Bogotá, con el fin de que allí funcione la Sede principal de la Unidad Nacional de Protección - UNP.	12 meses	$3.709.238.731,00	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.2754244&isFromPublicArea=True&isModal=true&asPopupView= true
3	Secretaría Distrital de Gobierno	Entregar a título de arrendamiento a la Secretaría Distrital de Gobierno, el uso y goce del inmueble ubicado en la Carrera 65a No. 5a - 35 de la localidad de Puente Aranda - Bogotá D.C.	11 meses	$66.420.640,00	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.3812205&isFromPublicArea=True&isModal=true&asPopupView= true

No.	Nombre Entidad	Objeto	Plazo	Valor Contrato	Link Consulta
4	Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas - Dirección Nacional	Contratar el arrendamiento de un inmueble ubicado en la ciudad de Bogotá completamente dotado de mobiliario, dotación tecnológica y eléctrica para el uso exclusivo y funcionamiento de la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas - Dirección Nacional.	12 meses	$14.132.187.594,00	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.5419093&isFromPublicArea=True&isModal=true&asPopupView=true

29. Requisitos adicionales

No aplica

Firmado digitalmente por GLORIA ESPERANZA SANCHEZ LAROTTA

GLORIA SÁNCHEZ LAROTTA
Gerente Administrativa y de Abastecimiento
Gerencia Administrativa y de Abastecimiento

Proyectó: Yhojan E. Espinosa López/Profesional GAA – Profesional GAA
Revisó: Gabriel Mauricio Durán Bahamón – Profesional Especializado Grado 6 GAA

GABRIEL MAURICIO DURAN BAHAMON
Firmado digitalmente por GABRIEL MAURICIO DURAN BAHAMON