



Bogotá D.C. 16 de julio de 2025

Señores

**SUBDIRECCIÓN DE ABASTECIMIENTO Y SERVICIOS GENERALES**

analisisdemercado@icfes.gov.co

**INSTITUTO COLOMBIANO PARA LA EDUCACION SUPERIOR – ICFES**

Teléfono: 60(1) 514 4370

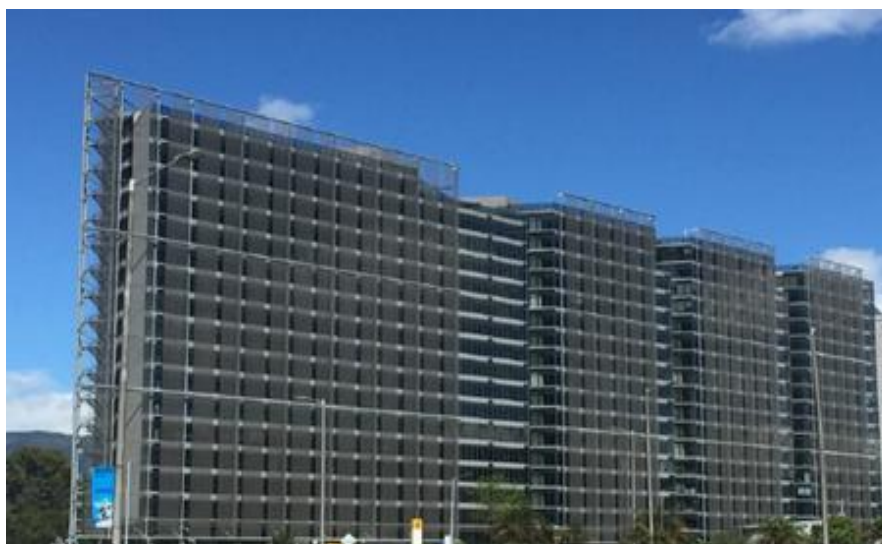
Calle 26 # 69-76, Edificio Elemento, Torre 2 Bogotá, Colombia

www.icfes.gov.co

**Asunto:** Orden de Magnitud para la prestación del servicio de arrendamiento de un inmueble ubicado en la ciudad de Bogotá D.C., para el funcionamiento del INSTITUTO COLOMBIANO PARA LA EDUCACION SUPERIOR – ICFES

Como respuesta a las necesidades expuestas por ustedes, atentamente nos permitimos presentar para su consideración, la orden de magnitud correspondiente al arrendamiento de las áreas totalmente adecuadas y dotadas, para la sede del INSTITUTO COLOMBIANO PARA LA EDUCACION SUPERIOR – ICFES, cuyos parámetros obedecen al cumplimiento de los requerimientos planteados por dicha entidad.

Las áreas presentadas para el servicio de arrendamiento se encuentran identificadas en la Avenida Calle 26 No 69-76, Torre Fuego oficinas 1601, y 1701 (incluye segundo nivel o piso 18) del Complejo Empresarial Elemento en la ciudad de Bogotá D.C.





El Centro Empresarial está ubicado sobre la Avenida El Dorado, en uno de los terrenos más estratégicos y con mejor visibilidad de la zona. Con más de 200 metros lineales sobre la avenida principal. Está compuesto por cuatro torres de oficinas de 18 pisos cada una sobre un lote de 17,690 m2, con 12,000 m2 de zonas verdes, senderos naturales, espejos de agua y una espectacular vegetación.

Las zonas comunes que ofrece Elemento son:

Salón De Eventos  
Salas De Juntas  
Plazoleta De Comidas  
Guardería Corporativa  
Cubiertas Verdes  
Elegantes Y Amplios Lobbys Independientes Por Torre  
Helipuerto  
Campos Deportivos  
Sky Lounge  
Café  
Restaurantes  
Cajeros Automáticos  
Parqueaderos De Visitantes  
Parqueaderos De Bicicletas  
Duchas y vestieres  
Terraza Cafetería  
Certificación Leed - Arquitectura Bioclimática

El edificio cuenta con todas las más altas especificaciones en términos bioclimáticos, le fue otorgada la certificación Leed Platino, resultando esto no solo en un gran compromiso con el medio ambiente, sino también en ahorros importantes a manera de costos de operación del edificio; aproximadamente 25% de ahorro energético, 50% en cargas de iluminación, 45% en consumos de agua potable, etc.

Elemento cuenta con climatización por medios pasivos, sistemas de ventilación natural cruzada, arquitectura con aislantes térmicos, control de radiación solar, cubiertas verdes, eficiencia energética, reducción en consumos de energía eléctrica por A/C, reducción en consumos de energía eléctrica por iluminación natural y tecnológicas de bajo consumo, eficiencia en consumos de agua, recolección de aguas lluvias, almacenamiento y utilización de aguas lluvias para usos sanitarios y riegos.

Así las cosas y con la intención de poder atender su requerimiento, atentamente nos permitimos remitir para su consideración, nuestra orden de magnitud que involucra las condiciones descritas a continuación:



## DESCRIPCIÓN DEL SERVICIO DE ARRENDAMIENTO

**SERVICIO:** Espacios Funcionales - Arrendamiento de las áreas totalmente adecuadas y dotadas, para la sede del INSTITUTO COLOMBIANO PARA LA EDUCACION SUPERIOR – ICFES.

Famoc Depanel S.A.S., se compromete a realizar la entrega del inmueble, con todos sus bienes muebles por destinación y adhesión, usos directos, conexos y servicios necesarios para el debido funcionamiento de la sede de la INSTITUTO COLOMBIANO PARA LA EDUCACION SUPERIOR – ICFES.

Nos permitimos remitir para su consideración, nuestra orden de magnitud que involucra las condiciones descritas a continuación:

### INCLUYE:

El arrendamiento del inmueble dotado de acuerdo con las especificaciones contenidas a continuación, ubicado en la ciudad de Bogotá en Edificio Elemento PH, ubicado en la Avenida Calle 26 No 69-76, Torre Fuego oficina 1601 y 1701 (incluye segundo nivel o piso 18) con un área de 3.718,6 M2.

### 1. CANON DE ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE COMPLETAMENTE DOTADO Y CONFORMADO POR:

Interiorismo y Tecnología: pisos vinílicos, cielo falso en fibra mineral con plafones acústicos en algunas zonas del proyecto, muros en drywall con fresca, tratamiento acústico para el Despacho y la Sala de Reuniones de la Junta Directiva, divisiones en vidrio templado, iluminación led, red de potencia para corriente regulada y normal, cableado de voz/datos categoría 6-A, sistemas de detección y extinción de incendios, sistema básico de CCTV. Aire acondicionado para: Datacenter, Centros de Cableado, Despacho y Sala de Reuniones de la Junta Directiva. 6 baños privados. Auditorio para 50 personas. Una cocineta por piso y una cafetería con capacidad para 80 personas

Mobiliario: Dotación de 399 estaciones de trabajo entre directivos, coordinadores, secretariales y profesionales, salas de reuniones, salas de espera, auditorio, área de atención al ciudadano, correspondencia, almacenamientos y archivos rodantes.

Dotación General: Señalización de acuerdo a la imagen corporativa de la Entidad, avisos preventivos, extintores, camillas, rutas de evacuación, película translúcida para fachadas internas en vidrio, película tipo frosted según diseño.



Red de WiFi conformada por una Controladora Centralizada - Unifi Cloud Key Gen 2 y 24 Access Point Ubiquiti Unifi. El sistema permite administrar y monitorear todos los puntos de acceso, configurar y gestionar múltiples dispositivos de red inalámbrica, administrar los nombres de redes, definir capacidad por usuario, configurar zonas wi-fi y consulta de tráfico.

## **2. MANTENIMIENTO PREVENTIVO Y CORRECTIVO: GARANTIZAR EL FUNCIONAMIENTO PERMANENTE DE:**

Iluminación (lámparas y luminarias)  
Sistemas de aire acondicionado  
Red de cableado potencia y voz/datos  
Sistemas hidrosanitarios  
Mobiliario.

## **3. SERVICIOS INCLUIDOS DENTRO DE LA ADMINISTRACIÓN DEL EDIFICIO:**

Vigilancia con CCTV en zonas comunes, portería y parqueo 24 horas  
Control de acceso en recepción primer piso  
Mantenimiento y aseo en zonas comunes, fachadas y cubiertas  
Dos ascensores que llegan directamente a cada piso  
Red contra incendio  
Planta eléctrica cobertura total  
Escaleras de emergencia  
77 celdas de parqueo

## **4. SERVICIOS NO INCLUIDOS:**

Servicio de vigilancia privada dentro de las áreas alquiladas  
Servicio de cafetería  
Insumos para baños o cafetería.  
Servicios públicos domiciliarios.\*  
Licencias de software.  
Lo no descrito en la presente.

**\*Notas:** En relación con los servicios Públicos y de acuerdo con las condiciones propias del Edificio o inmueble, de ser necesario, se recobrarán dichos conceptos, donde la metodología por regla general, permitiendo excepciones, de acuerdo con el RPH y cambios que se den con ocasión de la Copropiedad y/o propietarios, será:

1. El propietario o la administración del área emite la factura a cargo de Famoc, anexando copia del recibo del servicio a recobrar, soporte de pago,



liquidación del servicio, soportada por una evidencia de la marcación del consumo.

2. Seguido de esto, Famoc procede a recobrar a la Entidad Arrendataria, a través de una factura de venta o cuenta de cobro, anexándole los soportes mencionados en el numeral primero (1°), junto con el soporte de pago por parte de Famoc.
3. En el caso en que el servicio público sea pagado directamente por Famoc, anexará al recobro la misma documentación, a excepción de la factura del propietario o la administración del área.

En todo caso, y, dado que en algunas propiedades se presentan circunstancias particulares, que deben ser reguladas entre la administración, el arrendador y el arrendatario para efecto del cobro de los servicios públicos, se conoce y acepta, que en todo caso, el pago de los servicios públicos es de responsabilidad exclusiva de los Arrendatarios.

## 5. ESCENARIO ECONÓMICO:

De acuerdo con las condiciones técnicas aquí descritas en la presente orden de magnitud, las cuales son de las que gozan actualmente el ICFES, nos permitimos presentar los valores que con dichas condiciones se cobrarían de continuar con éstas, sin embargo, y dado que la Entidad ha solicitado renegociar las condiciones, nos permitimos informar que:

Gracias al esfuerzo de los propietarios de las áreas y Famoc Depanel se ha generado por única vez el beneficio económico de no ajuste anualizado que normalmente ocurre al canon de arrendamiento, por lo tanto, se mantendrá el valor del canon de arrendamiento aquí presentado hasta la fecha de aprobación de vigencias futuras o hasta el 31 de agosto de 2026, lo que primero ocurra.

Si la Entidad requiere un mejoramiento en las especificaciones técnicas se generará un nuevo valor por concepto de canon de arrendamiento atendiendo su impacto, si llegase a ocurrir.

DESCRIPCION	CANON MENSUAL	VALOR M <sup>2</sup>
<b>CANON</b>	<b>373,784,276.47</b>	<b>100,517.47</b>
<b>ADMINISTRACION</b>	<b>40,778,165.00</b>	<b>10,966.00</b>
<b>IVA</b>	<b>71,019,012.53</b>	<b>19,098.32</b>
<b>TOTAL</b>	<b>485,581,454.00</b>	<b>130,581.79</b>



## AREA

**3,718.60**

*\* El canon de arrendamiento incluye, el inmueble junto con los bienes destinados y adheridos a este e IVA. En relación con el concepto de administración ordinaria, la misma si deberá ser asumida por el ICFES, entre tanto, a partir del 1° de enero de 2026 se pagará lo que ajuste la administración de la copropiedad, por lo cual, en el momento que se emita y remita el acta de la asamblea en la vigencia 2026, será remitida a la Entidad, para los fines pertinentes.*

*\* Sin perjuicio de lo anterior, el valor del canon deberá ser ajustado de acuerdo con el incremento oficial al IPC que se determine por parte del Gobierno Nacional, siempre que, por parte del futuro arrendatario, se hubiesen ocupado las áreas por doce (12) meses de manera ininterrumpida, razón por la cual, el canon de arrendamiento mensual presentado, aplicará a partir del mes del 1 de septiembre del 2026.*

## 6. CONDICIONES COMERCIALES:

**Vigencia de la oferta:** 30 días calendario.

**Plazo para la entrega:** Inmediato.

**Forma de pago:** Mes anticipado, dentro de los 10 primeros días calendario. La Entidad pagará los servicios públicos y canon de arrendamiento, una vez se celebre el contrato, teniendo en cuenta que actualmente lo tiene bajo su tenencia.

**Incremento anual:** En el evento en que de acuerdo con su necesidad, la Entidad requiera de la renovación del contrato, mediante una adición o la firma de un contrato nuevo, y siempre que transcurran doce (12) meses de ocupación del inmueble, el canon de arrendamiento vigente será sujeto de un ajuste en un porcentaje equivalente al Índice de Precios al Consumidor (IPC) del cierre del año inmediatamente anterior, en consonancia con lo establecido en el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015.

**Plazo del contrato:** El convenido con la entidad.

Notas:



1. El canon de arrendamiento incluye la cuota de administración del inmueble.
2. Si durante la ejecución del contrato se requieren especificaciones adicionales o mayores componentes de mobiliario dentro del inmueble arrendada, el valor del canon de arrendamiento mensual podrá incrementarse, previo acuerdo entre las partes, de acuerdo con las nuevas condiciones requeridas por parte de la entidad.
3. En caso que se generen modificaciones al IVA o se creen impuestos, tasas o contribuciones adicionales, no contemplados en el momento de la celebración del contrato, las mismas deberán ser incluidas en el nuevo valor del canon de arrendamiento acordado.

Agradecemos su atención y nos encontramos atentos a ampliar o precisar cualquier aspecto que se considere necesario para el análisis de orden técnico, legal o financiero que realice la entidad para la suscripción de un futuro contrato de arrendamiento.

Cualquier aclaración al respecto, con gusto los atenderemos.

Cordial saludo,

**BYRON PLAZAS ACUÑA**

Gerente para proyectos del Sector Gobierno  
**FAMOC DEPANEL S.A.S.**

54 AÑOS  
WWW.FAMOCDEPANEL.COM