



Bogotá D.C., 26 de Noviembre de 2025

Doctor

REINALDO RUÍZ SOLÓRZANO

Subsecretario de Gestión Institucional

SECRETARIA DISTRITAL DE SEGURIDAD, CONVIVENCIA Y JUSTICIA

Ciudad

Asunto: Orden de Magnitud para el arrendamiento de un inmueble ubicado en la ciudad de Bogotá D.C., para el correcto funcionamiento de la SECRETARIA DISTRITAL DE SEGURIDAD, CONVIVENCIA Y JUSTICIA.

Reciba un cordial y respetuoso saludo doctor Ruiz,

De manera atenta y de conformidad con los requerimientos efectuados por parte de la entidad, nos permitimos presentar para su consideración y análisis, la orden de magnitud correspondiente al arrendamiento del inmueble totalmente adecuado para el funcionamiento de la **SECRETARIA DISTRITAL DE SEGURIDAD, CONVIVENCIA Y JUSTICIA** cuyos parámetros obedecen al cumplimiento de los requerimientos planteados.



www.famocdepapel.com

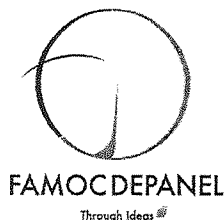
BOGOTÁ D.C.
Carrera 11 #37-51 Ofc. 201
famoc@famoc.net

BARRANQUILLA
Carrera 55 # 103-51 Ofc. 1341
Edificio Blue Gardens
barranquilla@famoc.net

MEDELLÍN
Carrera 45a # 11a-44 Ofc. 307
famocmed@famoc.net

PLANTA Y SEDE ADMINISTRATIVA
Autop. Medellín - Km.14 El Cerezo, Vía. Puente
Piazza Madrid, Guadalupe

54 AÑOS
www.famocdepapel.com



Las áreas presentadas para el servicio de arrendamiento se encuentran identificadas en la Avenida Calle 26 No. 57 - 41 - Torre 8, piso 16 Ciudadela Luis Carlos Sarmiento Angulo de la ciudad de Bogotá D.C., cuyos parámetros obedecen al cumplimiento de los requerimientos planteados por la entidad.

Se encuentran ubicadas en La Ciudad Empresarial Sarmiento Angulo es el proyecto inmobiliario no residencial más grande en la historia de la ciudad, con una inversión aproximada que asciende a los 2.2 billones de pesos. Es el primer proyecto de Colombia en reunir características de nivel mundial. Consta de 15 torres corporativas, un Hotel Grand Hyatt y un Arts Performing Center, dispuestos en torno a un paseo urbano y comercial con una longitud aproximada de 550 MTS lineales, con facilidades y servicios que crean un ambiente de negocios ideal para las mejores empresas del mundo.

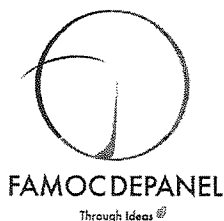
La Ciudad Empresarial Sarmiento Angulo se ubica en tres súper manzanas y está compuesto por Torres desde diez hasta dieciséis pisos de altura, destinadas a oficinas, y a comercio en los primeros pisos. Las Torres están situadas sobre una gran plataforma de espacios abiertos, que le sirve de circulación y ambientación a los primeros pisos, destinados a restaurantes, cafés, servicios y comercio.

Actualmente, existen 6 torres construidas y habitadas, en las que se encuentran las sedes de grandes empresas como Avianca, Argos, Colciencias y Cámara Colombiana de la Infraestructura, entre otras.¹

DESCRIPCIÓN DEL SERVICIO DE ARRENDAMIENTO

SERVICIO: Espacios Funcionales - Arrendamiento de las áreas totalmente adecuadas y dotadas, para la sede de la **SECRETARIA DISTRITAL DE SEGURIDAD, CONVIVENCIA Y JUSTICIA.**

¹ Tomado de <http://ciudad-empresarial.com/proyecto/descripcion/>



1. OBJETO DE LA ORDEN DE MAGNITUD. -

Arrendamiento de un bien inmueble, totalmente adecuado y dotado de acuerdo con las especificaciones requeridas, en la Avenida Calle 26 No. 57 - 41 - Torre 8, piso 16, Ciudadela Luis Carlos Sarmiento, con un área de 716,68m2, ubicados en la ciudad de Bogotá, para el uso exclusivo y funcionamiento de la **SECRETARIA DISTRITAL DE SEGURIDAD, CONVIVENCIA Y JUSTICIA**.

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

INCLUYE:

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

- Interiorismo: Piso existente en vinílico en las condiciones actuales, placa a la vista, muros en dry wall color blanco y aglomerado y divisiones en vidrio, Solar Screen standard, iluminación led, Red de potencia para corriente regulada y normal, cableado de voz/datos categoría 6-A de punto sencillo, sistemas de detección y extinción de incendios, sistema básico de CCTV, controles de acceso, 1 aire tipo mini Split para el cuarto técnico, 1 punto para aire (equipos que serán suministrados por parte de la Entidad), 1 punto ecológico, 3 extintores y 1 purificador de agua
- Mobiliario: cuenta en total con 110 estaciones de trabajo entre 1 Puesto Gerencial y mesa de reuniones para 8 personas, 3 directivos, 2 coordinadores, 90 profesionales, 1 recepción, sala asistencia integral (cubículos para 7 puestos), sala situacional operativa (para 4 puestos), 2 Cuartos para recepción denuncias, 2 salas de capacitación para 20 personas, zona de cafetería, puntos de impresión y bodega, todo lo anterior según características y diseños previamente aprobados por la entidad.

3. MANTENIMIENTO PREVENTIVO Y CORRECTIVO:

Garantizar el funcionamiento permanente de iluminación (lámparas y luminarias), funcionamiento óptimo de los sistemas de aire acondicionado, "cableado estructurado con sus componentes respectivos garantizando el correcto funcionamiento de la Red" (cableado categoría 6-A), de la red sanitaria interna y del mobiliario, recarga y mantenimiento de los extintores.



4. SERVICIOS DE ADMINISTRACIÓN DEL EDIFICIO CONFORMADOS POR:

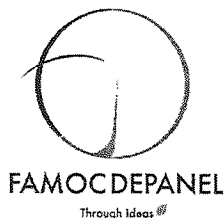
- Vigilancia con CCTV en zonas comunes, portería y parqueo 24 horas
- Control de acceso en recepción primer piso
- Mantenimiento y aseo en zonas comunes, fachadas y cubiertas
- Ascensores que llegan directamente a cada piso
- Red contra incendio
- Planta eléctrica cobertura total
- Escalera de emergencia
- 14 cupos de parqueo

5. SERVICIOS QUE NO INCLUYE:

- Servicio de vigilancia privada dentro de las áreas alquiladas
- Servicio de cafetería
- Insumos para baños o cafetería
- Pago de servicios públicos domiciliarios y cualquier otro servicio solicitado por parte del arrendatario.
- Planta telefónica.
- Servicio de Conectividad y Canal de comunicaciones (debe ser contratado por la Entidad).
- Televisores, ni video beam
- No incluye retie ni retilap
- No incluye aire total
- No incluye agente limpio
- No incluye pantallas de visualización multipropósito
- Horas de alquiler de auditorio ni salas de reuniones (valor asumido por la Entidad)

***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. 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 El 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.

6. ESCENARIO ECONÓMICO:

6.1 PISO 16 TORRE 8, SIN CAMBIO DE PISO

Área	716,68	
Descripción	Canon Mensual	Vr. M2
Subtotal	81.203.757	113.305
IVA	15.428.714	21.528
TOTAL	96.632.471	134.833

NOTAS.

Queremos extender una propuesta de descuento dado que el valor por M2 actualmente del piso 16 de la torre 8 económicamente asciende a \$142.000 por M2, y buscando encontrar la mejor oportunidad de precio, se dará un descuento de \$ 7.166 por M2, por doce (12) meses de ocupación del inmueble.

Siempre con ello, buscar ser constructivo de las mejores alternativas costo beneficio para nuestros clientes de orden estatal.

** El canon de arrendamiento incluye la administración, el inmueble junto con los bienes destinados y adheridos al inmueble e IVA.*

DESCUENTO POR 12 MESES

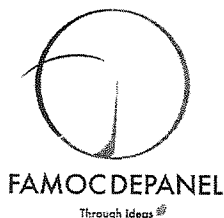
SOCOTÁ D.C.
Carrera 11 # 51-51 Ofc. 301
famoc@famoc.net

BARRANQUILLA
Carrera 55 # 100-51 Ofc. 1311
Edificio Blue Gardens
barranquilla@famoc.net

MEDELLÍN
Carrera 43a # 11a-44 Ofc. 307
famocmed@famoc.net

PLANTA Y SEDE ADMINISTRATIVA
Autop. Medellín - Km. 14 El Cerezo, Vda. Puente
Podrá - Madrid, Coordinadora

54 AÑOS



En el evento, que la Entidad continúe ocupando las áreas, el canon de arrendamiento será 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 se ajustará en dichos términos, aplicará a partir del 2026.

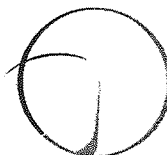
7. CONDICIONES COMERCIALES

Vigencia de la oferta: Por 30 días calendario, siempre que el área se encuentre disponible.

Plazo para la entrega: Las adecuaciones serán entregadas en un término de 30 - 40 días a partir de la firma del contrato de arrendamiento y aprobación de diseños, de acuerdo con los requerimientos de la Entidad y cronogramas de actividades

Forma de pago: Pagos trimestrales anticipados, dentro de los primeros 10 días hábiles del mes, contados a partir del mes de enero de 2026. La Entidad pagará los servicios públicos de acuerdo con el procedimiento establecido por la administración y/o propietarios. Una vez se firme el acta de inicio la entidad deberá realizar el pago por concepto de administración, servicios públicos y canon de arrendamiento, por el término que este ocupando los inmuebles.

Nos permitimos informarle que en desarrollo de nuestra gestión comercial y para el cumplimiento de las obligaciones contractuales adquiridas, FAMOC DEPANEL S.A.S., cederá los derechos económicos y patrimoniales de forma irrevocable en favor la sociedad Fiduciaria, CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. - CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS FAP ARRIENDOS FAMOC II - cederá los derechos económicos derivados del contrato de arrendamiento que se llegase a suscribir



FAMOCDEPANEL

Through Ideas®

entre la SECRETARIA DISTRITAL DE SEGURIDAD, CONVIVENCIA Y JUSTICIA y FAMOC DEPANEL S.A.S., para el arrendamiento del inmueble objeto de la presente orden de magnitud.

En consecuencia, la ENTIDAD pagará a FAMOC el valor de los cánones de arrendamiento que se causen con ocasión del Contrato conforme a la facturación que se genere de estos conceptos por intermedio de la fiducia constituida con Credicorp Capital Fiduciaria S.A.

Lo anterior se mantendrá vigente hasta tanto FAMOC notifique a la ENTIDAD cualquier cambio en este sentido.

La Entidad pagará los servicios públicos una vez se celebre el contrato de arrendamiento.

Incremento anual:

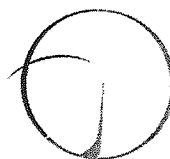
En el evento en que de acuerdo con su necesidad, la Entidad requiera de la renovación del contrato, mediante una adición o la firma de un contrato nuevo, y siempre que transcurran doce (12) meses de ocupación del inmueble, el canon de arrendamiento vigente será sujeto de un ajuste en un porcentaje equivalente 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:

A convenir.

Notas:

- El valor calculado en la presente orden de magnitud se realizó con base en los requerimientos efectuados por parte de la Entidad.
- 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.
- En caso que se generen modificaciones al IVA o se creen impuestos, tasas o contribuciones adicionales, no contemplados en el momento



FAMOCDEPANEL

Through Ideas

de la celebración del contrato, las mismas deberán ser incluidas en el nuevo valor del canon de arrendamiento acordado.

- d) Las obligaciones y alcance técnico establecido en el futuro del contrato de arrendamiento, será de obligatorio cumplimiento siempre que cumpla con el alcance y relación con lo plasmado a lo largo de la presente.

Una vez sea aceptada la presente orden de magnitud con la totalidad de su contenido técnico, financiero y jurídico y se suscriba el contrato de arrendamiento, la presente orden de magnitud y su aceptación por la SECRETARÍA DISTRITAL DE SEGURIDAD, CONVIVENCIA Y JUSTICIA, harán parte integral del contrato de arrendamiento.

Cualquier aclaración al respecto, con gusto los atenderemos.

Cordial saludo,

BYRON PLAZAS ACUÑA

Gerente de Proyectos Sector Gobierno
FAMOC DEPANEL S.A.S.

JOHANNA MAYO PEREZ

Gerente proyecto
FAMOC DEPANEL S.A.S.
Cel. 3105835211