



Bogotá D.C., 13 de enero de 2026

Doctores

JUAN PABLO SANDOVAL CASTAÑO

Director General

juan.sandoval@upra.gov.co

Unidad de Planificación Rural Agropecuaria – UPRA

ASUNTO: Orden de Magnitud para Contratar el arrendamiento de un bien inmueble ubicado en la ciudad de Bogotá D.C., completamente dotadas para el uso exclusivo y funcionamiento del **UNIDAD DE PLANIFICACION RURAL AGROPECUARIA - UPRA**

Respetados doctores, reciban un cordial saludo,

De manera atenta y de conformidad con los requerimientos efectuados por parte de la entidad, nos permitimos presentar para su consideración y análisis, el alcance a la orden de magnitud correspondiente al arrendamiento del inmueble totalmente adecuado para el funcionamiento del **UNIDAD DE PLANIFICACION RURAL AGROPECUARIA - UPRA**, cuyos parámetros obedecen al cumplimiento de los requerimientos planteados por dicha entidad.

SERVICIO: ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE DOTADO

1. OBJETO DE LA ORDEN DE MAGNITUD. -

Arrendamiento de un bien inmueble, totalmente adecuado y dotado de acuerdo con las especificaciones requeridas, ubicados en la ciudad de Bogotá Carrera 10 No. 28- 49 TORRE A, Pisos 11, 12 y 19 en el Edificio Club Colombia, con un área de 1575.99m², para el uso exclusivo y funcionamiento del **UNIDAD DE PLANIFICACION RURAL AGROPECUARIA - UPRA**.

DESCRIPCIÓN DEL SERVICIO DE ARRENDAMIENTO

SERVICIO: Espacios Funcionales - Arrendamiento de las áreas totalmente dotadas, para la sede del **UNIDAD DE PLANIFICACION RURAL AGROPECUARIA - UPRA**

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: Pisos vinílico y/o porcelanato (depende del inmuebles), placa a la vista y/o fibra mineral (depende del inmuebles), muros en drywall pintura color blanco, Solar Screen standard, divisiones en vidrio templado, batería de baño de acuerdo a los diseños previamente aprobados por la entidad, con sus respectivos acabados, sistema de iluminación led, red de potencia para corriente regulada y normal, "cableado estructurado con sus componentes respectivos garantizando el correcto funcionamiento de la Red" (cableado categoría 6-A) de punto sencillo, sistema de detección y extinción de incendios, sistema de aire acondicionado para los cuartos técnicos, Señalización de acuerdo a la imagen corporativa de la Entidad, avisos individuales por oficina, avisos preventivos.

Mobiliario: 140 hasta un máximo de 160 estaciones de trabajo (depende del inmueble) entre Despacho del Director, Asesores, Oficinas Gerenciales, Profesionales, y Recepción, salas de juntas, cafetería, archivo, auditorio, salón de bienestar, Sala amiga, bodegas, puntos de impresión y coworking, según diseño de cada inmueble presentado; todo lo anterior según características y diseños previamente aprobados por la entidad.

Nota: El mobiliario ofrecido para esta opción, una parte será el existente por parte de la Entidad (80 puestos de trabajo aproximadamente) y se adicionará mobiliario, adecuado de acuerdo con los diseños aprobados, cumpliendo con los parámetros y requerimientos de áreas y servicios establecidos por la Entidad.

Las actividades de empaque en cajas, embalaje y rotulado de dichos elementos, serán bajo cuenta de 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 instalado por FAMOC DEPANEL SAS.

4. SERVICIOS INCLUIDOS DENTRO DE LA ADMINISTRACIÓN DEL EDIFICIO EN EL CUAL SE ENCUENTRA EL INMUEBLE:

- 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.



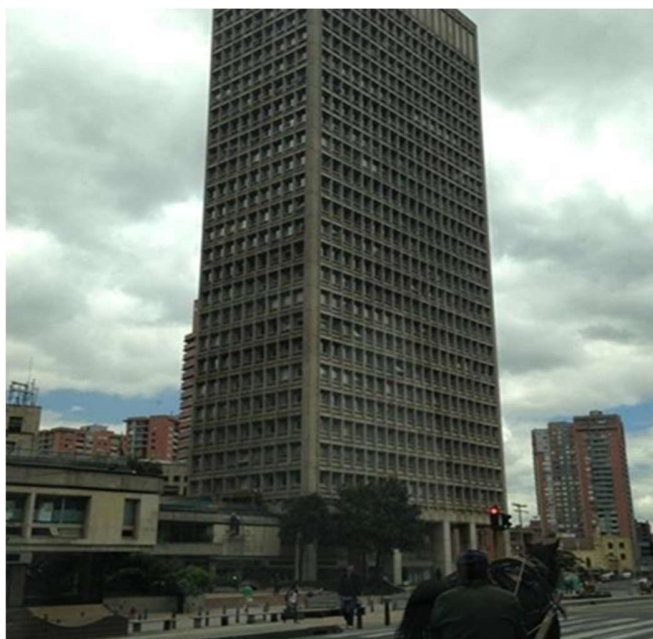
- Escalera de emergencia.
- Servicio de parqueadero

5. SERVICIOS Y ELEMENTOS QUE NO INCLUYE:

- Servicio de vigilancia privada dentro de las áreas alquiladas.
- Servicio de aseo y cafetería.
- Insumos para baños o cafetería.
- Pago de servicios públicos domiciliarios y cualquier otro servicio solicitado por parte del arrendatario.
- Planta telefónica.
- Canal de comunicaciones (debe ser contratado por la Entidad).
- No se incluye: Switch de borde y core, ni UPS (propiedad de la Entidad)

6. ORDEN DE MAGNITUD ECONOMICA:

6.1. EDIFICIO CLUB COLOMBIA



Ubicación: Carrera 10 No. 28-49 TORRE A

El Conjunto Bavaria, que ahora recibe el nombre de Centro Internacional Club Colombia, ha sido remozado.

El Centro Internacional de Bogotá (CIB) es un sector del centro de Bogotá, en donde se localizan varios de los edificios más altos de la ciudad y del país, mayormente destinados a oficinas. Se encuentra entre las calles 26 y 39 y la carrera Séptima y la avenida Caracas, en los barrios San Diego y San Martín.

54 AÑOS
WWW.FAMOCDEPANEL.COM



FAMOCDEPANEL

Through Ideas

ORDEN DE MAGNITUD – ESCENARIO ECONÓMICO: 3 PISOS 1575,99 m2

DESCRIPCION	CANON MENSUAL	VL MT2	CANON ADMINISTRACION + PROYECTADA	VL MT2
CANON	123,390,000.00	78,293.64	123,390,000.00	78,293.64
ADMINISTRACIÓN**	9,065,900.00	5,752.51	10,153,808.00	6,442.81
IVA	23,444,100.00	14,875.79	23,444,100.00	14,875.79
TOTAL	155,900,000.00	98,921.95	156,987,908.00	99,612.25

MT2 1,575.99

**** ADMINISTRACIÓN:** El valor de \$9.065.900 corresponde a la cuota de administración de la vigencia 2025, la cual deberá ajustarse en el momento en que la copropiedad lo determine y aplicará de manera retroactiva contada a partir del 01 de enero de 2026 y desde el inicio del contrato. Para efectos del ejercicio, se proyecta un incremento del 12%, de conformidad con la circular remitida por la administración; así pues, a manera ilustrativa y no definitiva sobre el ajuste para la vigencia 2026, administración podrá incrementar de la siguiente manera y deberá ser asumida por la Entidad contratante:

Oficina	Descripción	Subtotal (COP)	Inc Proyectado (12%)	Total
OFIC-P11	EXPENSAS COMUNES ORDINARIAS OFIC-P11	3,021,400.00	362,568.00	3,383,968.00
OFIC-P12	EXPENSAS COMUNES ORDINARIAS OFIC-P12	3,021,400.00	362,568.00	3,383,968.00
OFIC-P19	EXPENSAS COMUNES ORDINARIAS OFIC-P19	3,023,100.00	362,772.00	3,385,872.00

TOTAL, ADM 9,065,900.00 1,087,908.00 10,153,808.00

Notas:

* Para la celebración del contrato de arrendamiento para la vigencia 2026 no se aplicará sobre el valor del canon de arrendamiento ajustes por IPC a pesar de que la Entidad ha ocupado por más de doce (12) meses los inmuebles ofrecidos para su arrendamiento. 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, para el presente caso, aplicará el incremento el 01 de enero de 2027 en caso de que la Entidad siga ocupando las áreas ofrecidas en la presente Orden de Magnitud.



FAMOCDEPANEL

Through Ideas

* El canon de arrendamiento incluye la cuota ordinaria de administración (por reintegro), el inmueble junto con los bienes destinados y adheridos al inmueble e IVA. Sobre el concepto/valor de la cuota ordinaria de administración se deberá ajustar de acuerdo con lo que determine la Copropiedad para el 2025 y este será asumido en su totalidad por el Arrendatario.

* Se incluyen 16 cupos de parqueaderos (11 en el edificio Club Colombia y 5 cupos en el parqueadero Tequendama, ubicado a una cuadra, en el Centro internacional)

7. CONDICIONES COMERCIALES:

Condiciones Comerciales:

Vigencia de la oferta: 30 días

Forma de pago: Mes anticipado

Delegación de la Administración: FAMOC podrá delegar en un tercero la administración del Inmueble en relación con la facturación, cobro, recobro de servicios públicos (si aplica), cuota de administración ordinaria y recaudo de los cánones de arrendamiento, lo cual deberá ser informado por el FAMOC a la ENTIDAD mediante comunicación escrita. En este caso, será dicha firma la encargada de realizar la facturación y/o recobro de los servicios públicos, cuota de administración ordinaria y de los cánones de arrendamiento por cuenta de FAMOC y de administrar la relación con la Entidad y la Copropiedad de acuerdo con los conceptos en mención únicamente.

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 firma delegada seleccionada.

Conforme a lo anterior, se informa que FAMOC ha designado a BUSINESS MANAGEMENT SERVICES BMS S.A.S., como su administradora delegada, designación que se mantendrá vigente hasta tanto FAMOC notifique a la ENTIDAD cualquier cambio en este sentido.

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



FAMOCDEPANEL

Through Ideas

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.

Los inmuebles objeto de arrendamiento hace parte de una copropiedad, razón por la cual, se encuentra sometido bajo el régimen de propiedad horizontal, la ley 675 de 2001 y los parámetros determinados por parte del administrador.

Así, por virtud de lo establecido en el régimen de propiedad horizontal, el arrendatario tendrá una relación directa con el administrador y se obliga al cumplimiento de lo establecido para estos efectos en la Ley y en el RPH, en aspectos como las normas de convivencia, los protocolos para el ingreso del personal a las áreas para los mantenimientos de los equipos y áreas comunes, ingreso y circulación de las áreas comunes de ingreso y parqueaderos, cuartos técnicos y terrazas y el pago y ajuste de la cuota de administración.

El valor establecido como cuota de administración de cada inmueble se encuentra desglosado en la propuesta. Sin embargo, todas las condiciones de este componente corresponden exclusivamente a la relación entre el arrendatario y el administrador de la copropiedad. En consecuencia, los incrementos o ajustes que tenga la cuota ordinaria de administración serán asumido y pagado por el Arrendatario.

El valor de la administración será ajustado de acuerdo al incremento autorizado por la copropiedad los primero (1) de Enero de cada año, actualización que será asumido por la Entidad para cada anualidad de manera retroactiva desde la entrada en vigor del contrato.

Plazo del contrato: doce meses contados a partir de la firma del acta de entrega o de la firma del contrato de acuerdo como lo determinen las partes en el contrato.

Tiempo de Entrega: inmediata.

Los inmuebles objeto de arrendamiento hace parte de una copropiedad, razón por la cual, se encuentra sometido bajo el régimen de propiedad horizontal, la ley 675 de 2001 y los parámetros determinados por parte del administrador.

Así, por virtud de lo establecido en el régimen de propiedad horizontal, el arrendatario tendrá una relación directa con el administrador y se obliga al cumplimiento de los



FAMOCDEPANEL

Through Ideas

establecido para estos efectos en la Ley y en el RPH, en aspectos como las normas de convivencia, los protocolos para el ingreso del personal a las áreas para los mantenimientos de los equipos y áreas comunes, ingreso y circulación de las áreas comunes de ingreso y parqueaderos, cuartos técnicos y terrazas y el pago y ajuste de la cuota de administración.

El valor establecido como cuota de administración de cada inmueble se encuentra en el cuadro de valores de cada edificio. Sin embargo, todas las condiciones de este componente corresponden exclusivamente a la relación entre el arrendatario y el administrador de la copropiedad.

Atentamente,

MARISOL SUAREZ VILLANUEVA

Representante legal

FAMOC DEPANEL S.A.S

54 AÑOS

WWW.FAMOCDEPANEL.COM