

ANÁLISIS DEL SECTOR

**ARRENDAR LOS PISOS 14 Y 15 DE LA TORRE 8 DEL EDIFICIO CEMSA UBICADO
EN LA AV CALLE 26 NO. 57-83, Y CONCEDER EL DERECHO DE USO DE
PARQUEADEROS EN ESTE MISMO INMUEBLE PARA LA REGIÓN
METROPOLITANA BOGOTÁ –CUNDINAMARCA**

.

CONTRATACION DIRECTA

ENERO 2026



Correo institucional:

contactenos@regionmetropolitana.gov.co

NIT: 901665578-7



Dirección:

Avenida Calle 26 #57-83,
Edificio CEMSA Torre 8 / Piso 15



Teléfono Conmutador:

+57 (601) 384 0687

1. ASPECTOS GENERALES

En cumplimiento a lo establecido en el Artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015, que establece "(...) **Deber de análisis de las Entidades Estatales**, La Entidad Estatal debe hacer, durante la etapa de planeación, el análisis necesario para conocer el sector relativo al objeto del Proceso de Contratación desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica y de análisis de Riesgo. La Entidad Estatal debe dejar constancia de este análisis en los Documento del Proceso", por lo anterior, la Región Metropolitana Bogotá Cundinamarca – RMBC realiza el correspondiente estudio del sector con el objeto de adelantar el proceso de contratación para el cumplimiento de la actividad misional e institucional de la entidad.

1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD QUE SE PRETENDE SATISFACER

La Región Metropolitana Bogotá – Cundinamarca (RMBC), desde su entrada en operación, no cuenta con una infraestructura física propia para su funcionamiento. Para satisfacer dicha necesidad, desde el mes de agosto de 2024 tomó en arrendamiento el inmueble ubicado en el Edificio CEMSA Torre 8, pisos 14 y 15 – Avenida Calle 26 # 57-83, junto con el derecho de uso de parqueaderos, mediante la suscripción de contratos sucesivos de arrendamiento de oficinas dotadas con soluciones completas de puestos de trabajo, parqueadero y mobiliario requerido. Actualmente, la entidad continúa operando en dichos espacios, con un área total disponible de 1.483,88 m², completamente dotada con puestos de trabajo funcionales (escritorios, sillas giratorias, interlocutoras, cajoneras), cada puesto con corriente regulada y normal, salas de juntas, espacios de cafetería, parqueaderos, entre otros, de conformidad con los contratos de arrendamiento RM-CD-060-2024 y en ejecución RMBC-CD-081-2025, cuya vigencia se extiende hasta el 20 de enero de 2026.

Para efectos de la prestación de los servicios en el marco del objeto social de la RMBC, persiste la necesidad de contar con espacios adecuados y suficientes que alberguen a funcionarios, contratistas y usuarios en condiciones dignas, seguras y saludables, y en cumplimiento de las normas aplicables del Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo. En este contexto, y conforme a lo señalado en los estudios previos, se requiere además que el inmueble funcione como un Centro Regional Bogotá–Cundinamarca, en el que confluyan tanto la RMBC como sus agencias adscritas, garantizando eficiencia administrativa, optimización de recursos y articulación institucional.

Ante la proximidad de la terminación del contrato vigente y la persistencia de la necesidad, resulta indispensable asegurar la continuidad del arrendamiento de oficinas en el Edificio CEMSA Torre 8, pisos 14 y 15, el cual ha demostrado cumplir con los requerimientos técnicos y de espacio necesarios para el correcto funcionamiento institucional y para la operación del

Centro Regional. En consecuencia, la forma más viable de satisfacer esta necesidad es adelantar un proceso de contratación directa cuyo objeto sea contratar el arrendamiento de dichas oficinas, completamente dotadas para el uso exclusivo de la entidad y de sus agencias adscritas, en estricto cumplimiento de la normativa vigente, incluyendo lo previsto en el literal i del numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007 y en el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015.

OBJETO

ARRENDAR LOS PISOS 14 Y 15 DE LA TORRE 8 DEL EDIFICIO CEMSA UBICADO EN LA AV CALLE 26 NO. 57-83, Y CONCEDER EL DERECHO DE USO DE PARQUEADEROS EN ESTE MISMO INMUEBLE PARA LA REGIÓN METROPOLITANA BOGOTÁ –CUNDINAMARCA.

1.1. DESCRIPCIÓN DEL BIEN, OBRA O SERVICIO

Las especificaciones técnicas del objeto que se pretende contratar se encuentran detalladas en el Anexo 1. Anexo 1. Especificaciones y Condiciones Técnicas.

2. ASPECTOS GENERALES DEL SECTOR

2.1. ANÁLISIS ECONÓMICO DEL SECTOR

El análisis económico del sector fue tomado MTS Informe de Mercado - 3Q – 2025 <https://mts.com.co/wp-content/uploads/2025/12/1.-Informe-de-mercado-oficinas-Bogota-3Q-2025.pdf>

Inventario



Correo institucional:

contactenos@regionmetropolitana.gov.co

NIT: 901665578-7



Dirección:

Avenida Calle 26 #57-83,
Edificio CEMSA Torre 8 / Piso 15



Teléfono Conmutador:

+57 (601) 384 0687

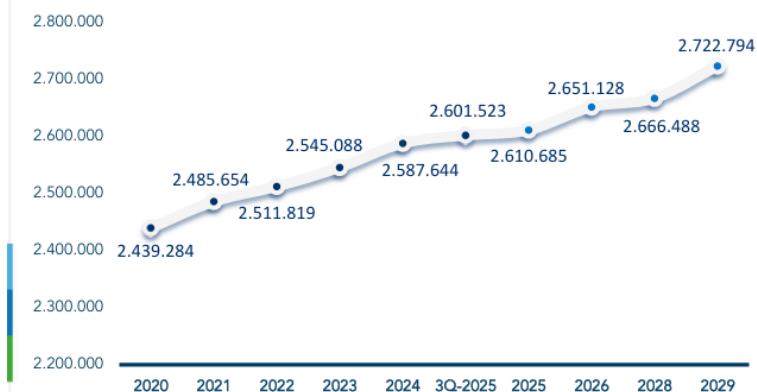


Inventario



m2

Tamaño del mercado m2



Correo institucional:
contactenos@regionmetropolitana.gov.co
NIT: 901665578-7



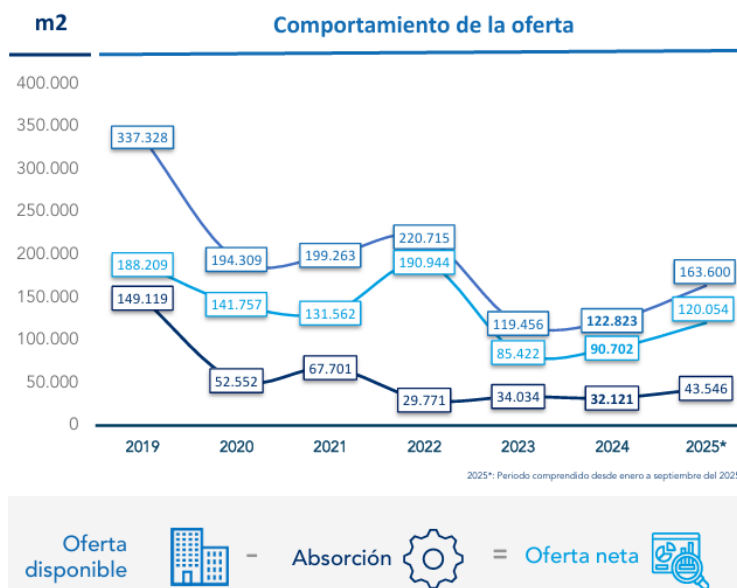
Dirección:
Avenida Calle 26 #57-83,
Edificio CEMSA Torre 8 / Piso 15



Teléfono Conmutador:
+57 (601) 384 0687

- El tercer trimestre concluyó con un inventario total de oficinas en Bogotá de 2.601.523 m², lo que representa un incremento interanual del 0,7% frente al mismo periodo de 2024 y del 2,2% en comparación con 2023, cuando el inventario se ubicaba en 2.545.088 m². La oferta continúa incorporándose al mercado, aunque a un ritmo más moderado en comparación con años anteriores.
- Actualmente, se encuentran en fase de construcción 105.911 m² de espacios de oficina, a los que se suman 15.360 m² en etapa de preventa. Estas superficies se prevé que se incorporen al mercado entre 2026 y 2029, localizándose principalmente en los submercados de Chicó, Salitre- Calle 26, Santa Bárbara y Otros.
- El mercado de oficinas de Bogotá mantiene una trayectoria de crecimiento controlado, con una proyección de aumento acumulado del inventario cercana al 9,5% entre 2025 y 2029. Sin embargo, el principal desafío en el mediano plazo consistirá en equilibrar la entrada de nueva oferta con los niveles efectivos de absorción, en un contexto marcado por la reconfiguración de la demanda debido a factores macroeconómicos, la consolidación de modelos híbridos de trabajo y una mayor preferencia por la absorción de espacios existentes frente al desarrollo de nuevos proyectos.

Análisis de la oferta

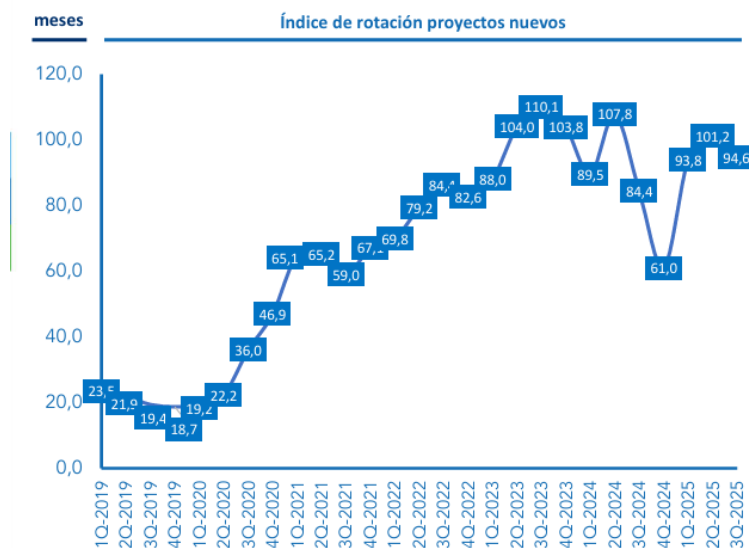


- Para el tercer trimestre de 2025, se presentó una oferta disponible de 163.600 m², de los cuales se absorbieron 43.546 m², resultando en una oferta neta de 120.054 m² a cargo del constructor.
- Para este trimestre se incorporaron al inventario nuevos proyectos en cabeza del constructor para el sector de Chico y Salitre- Calle 26, lo que incremento la oferta en este segmento.

- Para el tercer trimestre del 2025, se generaron absorciones de 6.453 m², lo que incrementó la absorción acumulada de lo corrido del año en 43.546 m², este resultado se debe principalmente a las absorciones en los submercados de Otros, Chicó y Santa Bárbara.

Rotación

- El indicador de rotación se mantiene en niveles elevados, con un promedio de 95 meses para este trimestre, lo que representa una disminución de meses 7 en comparación con el trimestre anterior y 10 meses con respecto al 3Q del 2024.
- El mes de septiembre finalizó con un indicador de rotación de 123 meses, lo que representa 62 meses más en comparación con el mismo mes del 2024 y de 57 meses más con relación a lo observado al cierre del año anterior.



*Índice de rotación: Es el tiempo en meses que se demora en vender la oferta disponible si se mantiene el ritmo de ventas promedio del último mes

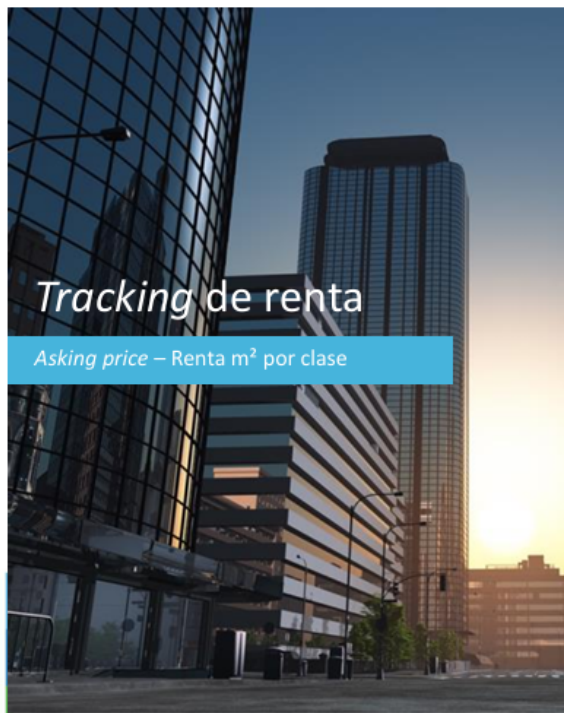
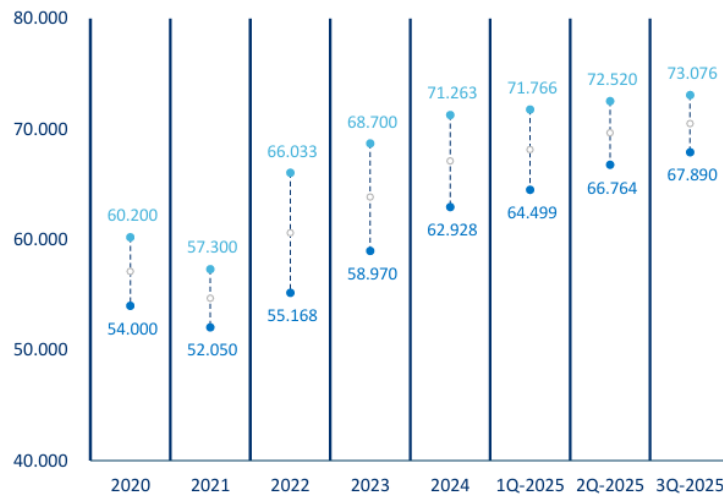
Precio

El mercado corporativo de Bogotá evidencia una tendencia alcista en los precios desde 2021, aunque se mantiene una brecha persistente entre las expectativas iniciales de renta (asking price) y las condiciones finales de negociación (closing price).

Al cierre del trimestre, el rango de precios de arrendamiento se situó entre un asking price de \$73.076 COP/m² y un closing price de \$67.890 COP/m². Esto representa un incremento interanual del 6,2% en el precio inicial solicitado y del 4,0% en el precio final acordado, en comparación con el tercer trimestre de 2024.

COP \$ m²

Asking vs Closing Price promedio



Clase A+



Margen de negociación { \$108.000 m²
\$91.810 m²

Clase A



Margen de negociación { \$96.450 m²
\$72.340 m²

Clase B



Margen de negociación { \$68.970 m²
\$55.020 m²



Correo institucional:

contactenos@regionmetropolitana.gov.co

NIT: 901665578-7



Dirección:

Avenida Calle 26 #57-83,
Edificio CEMSA Torre 8 / Piso 15



Teléfono Conmutador:

+57 (601) 384 0687

- Para la clase A+, el asking price promedio se situó en \$99.905 COP/m², registrando un incremento del 0,9% frente al trimestre anterior. Este comportamiento se explica por la contracción de la oferta en este segmento y los valores elevados de las limitadas opciones disponibles.
- En la categoría A, el precio promedio se ubicó en \$84.395 COP/m², con un aumento del 2,2% respecto al trimestre previo. Este ajuste responde principalmente a la reevaluación al alza de los valores por parte de los propietarios, incentivada por la baja disponibilidad de espacios en la clase A+, lo que ha derivado en un desplazamiento de demanda hacia esta tipología.
- Para la clase B, el asking price experimentó un aumento del 1,7% intertrimestral, cerrando en \$61.995 COP/m².
- La escasez de espacios premium en las clases A+ y A ha generado una presión alcista sobre las tarifas del mercado corporativo. Este escenario, agudizado por la incorporación de nuevos proyectos con precios superiores al promedio histórico de cada segmento, ha consolidado un ajuste generalizado al alza en los valores de arrendamiento, particularmente en los submercados con mayor dinamismo y demanda.

Valor Administración



Correo institucional:

contactenos@regionmetropolitana.gov.co

NIT: 901665578-7



Dirección:

Avenida Calle 26 #57-83,
Edificio CEMSA Torre 8 / Piso 15



Teléfono Conmutador:

+57 (601) 384 0687

- Bogotá cerró el trimestre con un inventario 2.601.523 m², reflejando un crecimiento del 2,2% frente al cierre de 2023, Actualmente, 112.109 m² se encuentran en construcción. Se registró una absorción neta acumulada de 15.822 m², dada por absorciones destacadas en el submercado de Salitre Calle 26, Santa Bárbara, Otros, Chicó y Centro Internacional.
- En este trimestre, la vacancia se situó en 289.006 m², reflejando una reducción de 6.453 m² (-2,2%) en comparación con el trimestre anterior, esta disminución como consecuencia de absorciones en los submercados de Chicó, Otros y Centro Internacional. La oferta en cabeza del constructor para este trimestre cerró en 120.054 m², registrando un aumento de 95,1% en comparación con el trimestre anterior, como consecuencia de ingresos de nuevos proyectos bajo construcción. El total de la oferta disponible de oficinas en Bogotá se situó 409.060 m², con un aumento del 14,6% respecto al trimestre anterior.
- El precio promedio de renta en asking para Bogotá, cerró el trimestre con un rango de precios promedio de \$73.076 COP/m², aumentando 1,9% por m² en comparación al tercer trimestre del 2024 y un closing price \$67.890 COP/m² aumentando un 6,2% comparado con el mismo trimestre del 2024. La limitada disponibilidad de espacios en segmento premium y la incorporación de nuevos proyectos, han generado una presión al alza sobre los precios del mercado, registrando un margen de negociación para el trimestre de 7,6%. En cuanto a los precios de venta en asking, se observó un aumento del 1,1% en comparación con el trimestre anterior, cerrando en promedio general para la ciudad en \$11.481.150 COP/m².
- El mercado corporativo de Bogotá continúa consolidando su fase de recuperación. De mantenerse la tendencia positiva en absorción y el descenso en vacancia, se anticipa una reducción progresiva de la brecha entre asking y closing price. Este ajuste estaría sustentado por la absorción selectiva de espacios prime y una incorporación controlada de nueva oferta. No obstante, la brecha vigente señala que los arrendatarios aún mantienen un poder de negociación relevante, particularmente para inmuebles de especificaciones estándar o en submercados con mayor disponibilidad.

Fuente: MTS Informe de Mercado - 3Q – 2025

<https://mts.com.co/wp-content/uploads/2025/12/1.-Informe-de-mercado-oficinas-Bogota-3Q-2025.pdf>

Agentes Inmobiliarios

Los agentes inmobiliarios son profesionales que intermedian la compra, venta, alquiler, permuta o cesión de bienes inmuebles. Las funciones de los agentes inmobiliarios, corresponde con conectar a compradores y vendedores; gestionar, asesorar y facilitar el

proceso de compraventa; buscar inmuebles; mostrar inmuebles; garantizar que las transacciones sean ágiles, seguras y beneficiosas para ambas partes, entre otras.

Camacol: Es la Cámara Colombiana de la Construcción, una asociación gremial que representa a la industria de la construcción en Colombia, y su objetivo es promover el desarrollo competitivo de la construcción y el progreso de Colombia.

Federación Colombiana de Lonjas de Propiedad Raíz (Fedelonjas): Es una asociación sin ánimo de lucro que agrupa a las Lonjas de Propiedad Raíz, las cuales son asociaciones inmobiliarias regionales. Representa al sector inmobiliario en general y a sus afiliados.

Lonja de Bogotá, es una entidad gremial sin ánimo de lucro que contribuye al perfeccionamiento del mercado de la propiedad raíz. Brinda servicios a sus afiliados y al público.

Superintendencia de Industria y Comercio (SIC): La Superintendencia de Industria y Comercio es la autoridad nacional de protección de la competencia, los datos personales y la metrología legal, protege los derechos de los consumidores y administra el Sistema Nacional de Propiedad Industrial, a través del ejercicio de sus funciones administrativas y jurisdiccionales.

MLS Bogotá: Es un sistema y cultura de trabajo basado en la colaboración, que reúne a un grupo de inmobiliarios afiliados a la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá.

PRODUCTO INTERNO BRUTO - PIB

El DANE define el PIB como: "la representación del resultado final de la actividad productiva de las unidades de producción residentes. Se mide desde el punto de vista del valor agregado, de la demanda final o las utilidades finales de los bienes y servicios y de los ingresos primarios distribuidos por las unidades de producción residentes".

El PIB ... *es el indicador más utilizado para caracterizar el estado de la economía en su conjunto y representa el resultado final de la actividad productiva dentro de un país ... es importante porque ofrece información sobre el tamaño de la economía y su desempeño ... mide el valor de mercado de todos los bienes y servicios finales, es decir, los que adquiere el consumidor final, que son producidos dentro de las fronteras de un país en un período determinado.*¹ Tiene como finalidad presentar la dimensión y dinámica de crecimiento macroeconómico en el corto plazo, de manera oportuna y con periodicidad trimestral; coherente con los resultados de las Cuentas Departamentales divulgadas por el DANE. Estas cuentas se elaboran teniendo como referentes metodológicos y conceptuales las Cuentas Nacionales base 2015 (anuales, trimestrales y departamentales) y las recomendaciones internacionales formuladas por las Naciones Unidas, el Fondo Monetario Internacional, la

¹ Banco de la República, Conceptos económicos, <https://www.banrep.gov.co/es/glosario/producto-interno-bruto-pib>



Correo institucional:

contactenos@regionmetropolitana.gov.co

NIT: 901665578-7



Dirección:

Avenida Calle 26 #57-83,
Edificio CEMSA Torre 8 / Piso 15



Teléfono Conmutador:

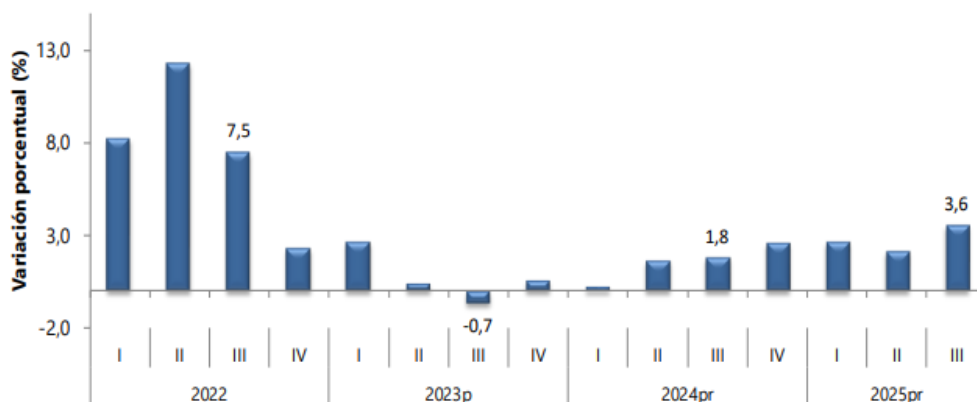
+57 (601) 384 0687

Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económico, el Banco Mundial y la Comisión Europea. Trimestralmente el DANE emite un boletín técnico que tiene como finalidad presentar los principales cambios en el corto plazo y contiene los resultados de las series encadenadas de volumen con año de referencia 2015 y a precios corrientes, del valor agregado (VA), los impuestos menos las subvenciones sobre los productos y el Producto Interno Bruto (PIB), desde el enfoque de la producción.

En el Boletín Técnico del III trimestre de 2025 publicado el 18 de noviembre de 2025, el Departamento Administrativo Nacional de Estadística, DANE, informa que el PIB en su serie original crece 3,6%, respecto al mismo periodo de 2024^{pr}. Comparado con el segundo trimestre de 2025^{pr}, el PIB crece 1,2%, en su serie ajustada por efecto estacional y calendario.

²En el tercer trimestre de 2025^{pr} el Producto Interno Bruto de Colombia crece 3,6%

Gráfico 1. Producto Interno Bruto
Tasa de crecimiento en volumen¹
2022-I / 2025^{pr}-III



Fuente: DANE, PIB_T

¹Series encadenadas de volumen con año de referencia 2015

^{pr}preliminar

^pprovisional

- En el tercer trimestre de 2025^{pr}, el Producto Interno Bruto en su serie original, crece 3,6% respecto al mismo periodo de 2024^{pr}.
- En lo corrido del año 2025^{pr}, respecto al mismo periodo del año anterior, el Producto Interno Bruto presenta un crecimiento de 2,8%.

² <https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/cuentas-nacionales/cuentas-nacionales-trimestrales/pib-informacion-tecnica>



Correo institucional:

contactenos@regionmetropolitana.gov.co

NIT: 901665578-7



Dirección:

Avenida Calle 26 #57-83,
Edificio CEMSA Torre 8 / Piso 15



Teléfono Conmutador:

+57 (601) 384 0687

- Respecto al trimestre inmediatamente anterior, el Producto Interno Bruto en su serie ajustada por efecto estacional y calendario crece 1,2%.

³De otra parte, la Asociación Nacional de Comercio Exterior – ANALDEX ha publicado en su Informe Producto Interno Bruto III Trimestre de 2025 que, *"Desde el enfoque de la producción: En el tercer trimestre de 2025, se evidenció un crecimiento de diez actividades productivas frente al mismo periodo del 2024 creciendo de la siguiente manera: administración pública y defensa (8,0%), actividades artísticas, entretenimiento y recreación (5,7%), comercio al por mayor y al por menor (5,6%), actividades financieras (4,3%), industrias manufactureras (4,1%), agricultura y ganadería (2,4%), suministro de electricidad, gas, vapor y aire (2,3%), **actividades inmobiliarias (2,1%)**, información y comunicaciones (3%), actividades profesionales (1,1%). Por su parte, hubo un decrecimiento de construcción (-1,5%), y explotación de minas y canteras (-5,7%).*

En este sentido, es posible indicar que, para el tercer trimestre de 2025, las actividades inmobiliarias han contribuido de manera positiva en el comportamiento del PIB.

ÍNDICE DE PRECIOS AL CONSUMIDOR – IPC MES DE DICIEMBRE 2025

El IPC es el indicador que mide la variación en el tiempo de los precios de bienes y servicios representativos del consumo de los hogares del país⁴, los cuales se han establecido en una canasta a partir de la Encuesta Nacional de Presupuesto de los Hogares –ENPH-, que el DANE realiza cada 10 años⁵ y permite analizar, desde el comportamiento de las actividades económicas, la evolución de la situación económica del país, proyectarla y hacerla comparable con otros países.

De acuerdo con cifras presentadas por el DANE, en diciembre de 2025 la variación mensual del IPC fue 0,27%, la variación anual fue de 5,10%, es decir, 0,10 puntos porcentuales menor que la reportada en el mismo periodo del año anterior, cuando fue de 5,20%.

El comportamiento anual del IPC total en diciembre de 2025 (5,10%) se explicó principalmente por la variación anual de las divisiones Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles y Alimentos y bebidas no alcohólicas.

³ <https://analdex.org/2025/11/25/pib-colombia-septiembre-2025/>

⁴ <https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/precios-y-costos/indice-de-precios-al-consumidor-ipc/>

⁵ La última se realizó entre julio de 2016 y julio de 2017

Índice de Precios al Consumidor (IPC)

Variación anual y mensual
Total nacional
2024 - 2025 (diciembre)

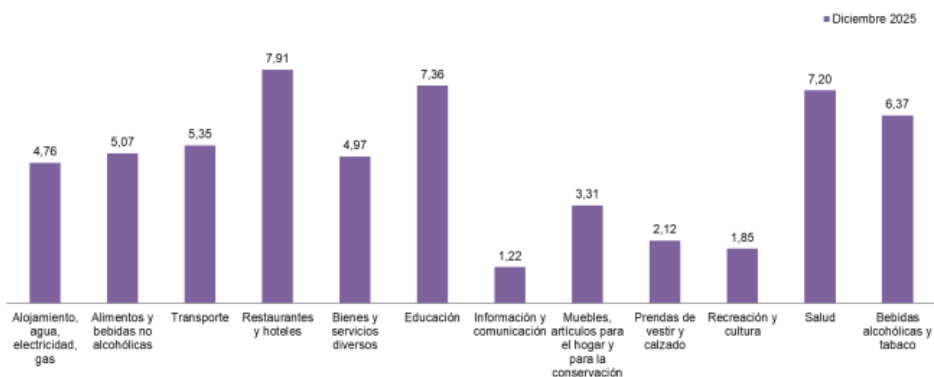
IPC	Diciembre			
	Variación anual		Variación mensual	
	2024	2025	2024	2025
IPC total	5,20	5,10	0,46	0,27

Variación anual (diciembre de 2024 a diciembre de 2025)

En diciembre de 2025 la variación anual del IPC fue 5,10%. El comportamiento anual del IPC total en diciembre de 2025 (5,10%) se explicó principalmente por la variación anual de las divisiones Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles y Alimentos y bebidas no alcohólicas. La división Restaurantes y hoteles registró una variación anual de 7,91%, siendo esta la mayor variación anual. En diciembre de 2025 los mayores incrementos de precio se registraron en las subclases: bebidas calientes: tinto, café con leche, chocolate, té, bebida achocolatada caliente, leche, agua de panela, agua aromática, avena caliente y similares para consumo inmediato (13,22%), pago por alimentación en comedores (8,64%) y comidas en establecimientos de servicio a la mesa y autoservicio (7,99%). Los menores incrementos de precio se reportaron en las subclases: gastos en discotecas, bares, griles, tabernas, fondas y tiendas dentro y al aire libre (4,67%), servicios de alojamiento en hoteles, pensiones, posadas, hostales y moteles (4,90%) y gaseosa y otros refrescos en establecimientos de servicio a la mesa y autoservicio (7,62%).

La división Educación registró una variación anual de 7,36%, siendo esta la segunda mayor variación anual. En diciembre de 2025 los mayores incrementos de precio se registraron en las subclases: educación secundaria (8,76%), educación preescolar y básica primaria (8,69%) y cursos de educación no formal (6,46%). Los menores incrementos de precio se reportaron en las subclases: diplomados, educación continuada, preicfes, preuniversitarios (1,75%), inscripciones y matrículas en postgrados (4,73%) e inscripciones y matrículas en carreras técnicas, tecnológicas y universitarias (4,96%). La división Información y comunicación registró una variación anual de 1,22%, siendo esta la menor variación anual. En diciembre de 2025 el mayor incremento de precio se registró en la subclase: servicios de comunicación fija y móvil y provisión a internet (2,64%).

**Variación anual del Índice de Precios al Consumidor (IPC)
Por divisiones de gasto
2025 (diciembre)**



Fuente: DANE, IPC

Encuesta Mensual de Servicios (EMS) octubre de 2025

⁶La Encuesta Mensual de Servicios es una operación estadística por medio de la cual el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE) obtiene la información de las variables principales del sector servicios para el análisis de su evolución en el corto plazo.

⁶ <https://www.dane.gov.co/files/operaciones/EMS/bol-EMS-oct2025.pdf>

Encuesta Mensual de Servicios (EMS) Octubre de 2025^P

Gráfico 1. Variación anual de los ingresos nominales, según subsector de servicios
Total nacional
Octubre 2025^P / octubre 2024



Fuente: DANE, EMS.

Evolución general de los subsectores de servicios

Variación anual de los ingresos nominales y contribución por tipo de ingresos, según subsector de servicios (octubre 2025^P / octubre 2024)

En octubre de 2025, trece de los dieciocho subsectores de servicios presentaron variación positiva en los ingresos totales, en comparación con octubre de 2024.

VARIABLES ECONÓMICAS ADICIONALES QUE PUEDEN IMPACTAR EL SECTOR

Salario mínimo



Correo institucional:
contactenos@regionmetropolitana.gov.co
NIT: 901665578-7



Dirección:
Avenida Calle 26 #57-83,
Edificio CEMSA Torre 8 / Piso 15



Teléfono Conmutador:
+57 (601) 384 0687

Se entiende por sueldo y salario la retribución fija u ordinaria que el personal (permanente o contratado directamente por el establecimiento) percibe como pago por los servicios prestados durante el periodo al que se refiere la información, antes de deducir los descuentos por retención en la fuente, seguro social, sindicato, fondo de empleados y similares, etc.

En Colombia los salarios de cada sector se determinan mediante la interacción entre oferta y demanda laboral. Sin embargo, existe un salario mínimo que se utiliza como referencia salarial y base para determinar auxilios, pagos mínimos para cotizar a seguridad social y otros. Al final de cada año se instala una Mesa de Concertación Laboral tripartita para acordar el salario mínimo mensual que tendrá vigencia el año inmediatamente siguiente.

En esta negociación participa la Comisión Permanente de Concertación de Políticas Salariales y Laborales, conformada por representantes del Gobierno nacional, las centrales de trabajadores y dirigentes gremiales. Tanto trabajadores como empleadores proponen una cifra de ajuste teniendo en cuenta como parámetros la meta de inflación del siguiente año fijada por la Junta del Banco de la República, la Productividad Total de los Factores, la Contribución de los Salarios al Ingreso Nacional, el incremento del Producto Interno Bruto (PIB) y el Índice de Precios al Consumidor (IPC). En caso de no lograr un consenso entre las partes, el Gobierno nacional fijará el salario mínimo mediante decreto, teniendo en cuenta los mismos parámetros.

De acuerdo con lo publicado por el Ministerio de Trabajo para la vigencia 2026 el salario mínimo se estableció en UN MILLÓN SETECIENTOS CINCUENTA MIL NOVECIENTOS CINCO PESOS (\$1.750.905) y el auxilio de transporte en DOSCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL NOVENTA Y CINCO PESOS (\$249.095). Esta variable es importante analizarla y presentar su comportamiento, en razón que teniendo en cuenta que en la prestación del servicio interviene personal, lo cual la variación de esta variable podría afectar los precios de los bienes y servicios. El comportamiento del salario mínimo durante los últimos años ha sido el siguiente:



Correo institucional:

contactenos@regionmetropolitana.gov.co

NIT: 901665578-7



Dirección:

Avenida Calle 26 #57-83,
Edificio CEMSA Torre 8 / Piso 15



Teléfono Conmutador:

+57 (601) 384 0687

AÑO	SALARIO MINIMO MENSUAL	VARIACIÓN PORCENTUAL ANUAL	DECRETO	AUXILIO DE TRANSPORTE	VARIACIÓN PORCENTUAL ANUAL.	DECRETO.
2026	\$ 1.750.905	23%	1469/25	\$ 249.095	24,50%	1470/25
2025	\$ 1.423.500	9,50%	1572/24	\$ 200.000	23,46%	1573/24
2024	\$ 1.300.000	12,06%	2292/23	\$ 162.000	15,21%	2293/23
2023	\$ 1.160.000	16,00%	2613/22	\$ 140.606	20,00%	2614/22
2022	\$ 1.000.000	10,07%	1724/21	\$ 117.172	10,07%	1725/21
2021	\$ 908.526	3,50%	1785/20	\$ 106.454	3,50%	1786/20
2020	\$ 877.803	6,00%	2360/19	\$ 102.854	6,00%	2361/19
2019	\$ 828.116	6,00%	2451/18	\$ 97.032	10,00%	2452/18
2018	\$ 781.242	5,90%	2269/17	\$ 88.211	6,10%	2270/17
2017	\$ 737.717	7,00%	2209/16	\$ 83.140	7,00%	2210/16
2016	\$ 689.455	7,00%	2552/15	\$ 77.700	5,00%	2553/15
2015	\$ 644.350	4,60%	2731/14	\$ 74.000	2,78%	2732/14
2014	\$ 616.000	4,50%	3068/13	\$ 72.000	2,13%	3069/13
2013	\$ 589.500	4,02%	2738/12	\$ 70.500	3,98	2739/12

2.2. ANALISIS TECNICO DEL SECTOR

En el mercado inmobiliario de arrendamiento de oficinas en la ciudad de Bogotá se identifican varios corredores plenamente definidos, a saber, Salitre, Dorado, Santa Barbara, Calle 100, Andino, Nogal, Noroccidente, Chico, North Point, Centro Internacional, Colina, Av. Chile, Centro.



Dependiendo del corredor el mercado define los precios por metro cuadrado, así como el inventario disponible, tanto para la venta como para la renta. Los corredores se hallan plenamente identificados y cada uno de ellos ofrece ventajas competitivas dependiendo de la necesidad del arrendatario.

Para el caso de la RMBC, desde su creación, siempre ha estado ubicada en el corredor Salitre, lo cual es una ventaja para Entidad ya que le asegura cercanía con diferentes sedes del Gobierno Nacional, y concretamente con la sede de la Gobernación de Cundinamarca, la Alcaldía Distrital y las secretarías Distritales las salidas para los diferentes municipios de Cundinamarca.

Asimismo, teniendo en cuenta que la Región Metropolitana Bogotá - Cundinamarca es una entidad administrativa de asociatividad regional, a través de la cual las entidades territoriales que la integran concurren en el ejercicio de las competencias que les corresponden, con el fin de hacer eficaces los principios constitucionales de coordinación, concurrencia, complementariedad y subsidiariedad en la función administrativa y en la planeación del desarrollo dada su interdependencia geográfica, ambiental, social o económica, resulta necesario contar con un Centro Regional en el que concurren la Región Metropolitana Bogotá - Cundinamarca y sus Agencias adscritas cuyas funciones inicialmente fueron redistribuidas con ocasión de la implementación gradual de la Región.

Frente al particular debe indicarse que, a través de la Ley 2199 de 2022 se facultó a la Región Metropolitana Bogotá - Cundinamarca para la creación de la Agencia Regional de seguridad alimentaria y comercialización y de la Agencia Regional de Movilidad, siendo estas entidades adscritas a la RMBC con el fin de atender los hechos metropolitanos que llegaren a declararse.

La Ley 2199 de 2022, en su artículo 32, dispuso la creación de la Agencia Regional de Movilidad, como entidad adscrita a la Región Metropolitana Bogotá - Cundinamarca, a través de la cual esta ejerce la autoridad regional de transporte. Dicha entidad es la encargada de la planeación, gestión y cofinanciación de la movilidad y el transporte a nivel regional. Así mismo, la Agencia Regional de Movilidad tiene a su cargo el Sistema de Movilidad Regional, entendido como el conjunto de infraestructuras y servicios de transporte público y privado de carácter regional que permiten la conexión de personas y mercancías entre los municipios que conforman el ámbito geográfico de la movilidad, así como los demás elementos requeridos para su organización, planeación, gestión, regulación, financiación y operación. Posteriormente, mediante el Acuerdo Regional No. 8 del 26 de octubre de 2023 se declararon los hechos metropolitanos del área temática de movilidad, a saber: i) la gestión integral del sistema regional de transporte público de pasajeros; ii) la integración y gestión de la actividad de carga y logística regional; y iii) la planeación, integración y gestión de la infraestructura de transporte y accesibilidad, en el área temática de movilidad.

Mediante Acuerdo Regional No 007 de 2024 se adoptaron los Estatutos de la Agencia Regional de Movilidad y posteriormente mediante Acuerdo Regional No 006 de 2025 se adoptó la planta de empleos de la Agencia Regional de Movilidad, la cual se encuentra conformada por 117 cargos.



Correo institucional:

contactenos@regionmetropolitana.gov.co

NIT: 901665578-7



Dirección:

Avenida Calle 26 #57-83,
Edificio CEMSA Torre 8 / Piso 15



Teléfono Conmutador:

+57 (601) 384 0687

En concordancia con lo anterior, se suscribió entre la REGIÓN METROPOLITANA BOGOTÁ CUNDINAMARCA y la AGENCIA REGIONAL DE MOVILIDAD el Convenio Interadministrativo Nos. RMBC-CD-153-2025 con objeto es "*Aunar esfuerzos administrativos y financieros para la contratación, operación y mantenimiento de servicios administrativos comunes requeridos para el funcionamiento institucional de la RMBC y la ARM*" y el Convenio derivado No. ARM-CD-042-2025 cuyo objeto es "*Aunar esfuerzos administrativos y financieros para la contratación, operación y mantenimiento de servicios administrativos comunes requeridos para el funcionamiento institucional de la RMBC y la ARM en el marco del convenio interadministrativo No. RMBC-CD-153-2025.*", con el propósito de prestar servicios administrativos, logísticos y de apoyo a la ARM, lo que hace necesario disponer de un espacio físico que permita la operación conjunta, la coordinación institucional y la optimización de los recursos públicos.

Adicionalmente, el Centro Regional deberá contar con espacios y salas para recibir a los representantes y a la comunidad de los 116 municipios que conforman el Departamento de Cundinamarca, de tal manera que se dé cumplimiento a los propósitos territoriales, ambientales, sociales o económicos de la Región asegurando una articulación interinstitucional.

Así pues y teniendo en cuenta que para la Región Metropolitana Bogotá – Cundinamarca y sus Agencias adscritas es necesario contar con instalaciones y mobiliario adecuado para su funcionamiento y toda vez que la Región Metropolitana Bogotá – Cundinamarca no cuenta con inmuebles ni muebles propios, se hace necesario celebrar un contrato de arrendamiento de un inmueble que permita contar con lugares de trabajo que albergan puestos de trabajo óptimos para el desempeño de los deberes funcionales. Así mismo, estos lugares deben, por tanto, cumplir una serie de características estructurales de orden e higiene, de espacio, de iluminación, etc., que permitan una óptima prestación del servicio minimizando los riesgos, evitando afectaciones a la salud y seguridad de las personas, por tanto, se requiere contar con el uso y goce de inmuebles suministrados por un tercero, que cuente con las características o especificaciones que requiere la Entidad.

En tal virtud, se requiere que la Región Metropolitana Bogotá – Cundinamarca, en su calidad de **Centro Regional**, cuente con instalaciones físicas adecuadas en las que se desarrollen tanto las funciones propias de la entidad como las de la Agencia Regional de Movilidad, en atención a su condición de entidad adscrita.

En ese orden de ideas, es conveniente y oportuno para la RMBC continuar con la ubicación de su sede en el corredor Salitre de la ciudad de Bogotá D.C.

2.3. ANÁLISIS REGULATORIOS

El Acuerdo Regional 01 de 2022 reguló en su artículo 61 que los contratos que celebre la Región Metropolitana Bogotá – Cundinamarca se someterán al Estatuto General de Contratación de la Administración Pública, es así como la Ley 1150 de 2007 modificó y derogó algunos apartes de la Ley 80 de 1993; en el caso en particular la Ley 1150 de 2007 para el arrendamiento de inmuebles en su artículo 4º señaló: *"La modalidad de selección de contratación directa, solamente procederá en los siguientes casos... i) El arrendamiento o adquisición de inmuebles."*

En concordancia con lo anterior, el Decreto 1082 de 2015 en su artículo 2.2.1.2.1.4.1. establece:

"Artículo 2.2.1.2.1.4.1. Acto administrativo de justificación de la contratación directa. La Entidad Estatal debe señalar en un acto administrativo la justificación para contratar bajo la modalidad de contratación directa, el cual debe contener:

- 1. La causal que invoca para contratar directamente.*
- 2. El objeto del contrato.*
- 3. El presupuesto para la contratación y las condiciones que exigirá al contratista.*
- 4. El lugar en el cual los interesados pueden consultar los estudios y documentos previos.*

Este acto administrativo no es necesario cuando el contrato a celebrar es de prestación de servicios profesionales y de apoyo a la gestión, y para los contratos de que tratan los literales (a) y (b) del artículo 2.2.1.2.1.4.3 del presente decreto".

Es así como, el arriendo de inmuebles puede hacerse por contratación directa; ahora, a pesar de que no sea necesario obtener previamente varias ofertas, es necesario que se verifiquen las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad donde se pretenda arrendar o alquilar el inmueble, así como: *"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"*, aspectos que se abordan el presente documento.

Ahora bien, de conformidad con el artículo 13 de la Ley 80 de 1993 "Los contratos que celebren las entidades a que se refiere el artículo 2o. del presente estatuto se regirán por las disposiciones comerciales y civiles pertinentes, salvo en las materias particularmente reguladas en esta ley (...)", respecto del contrato de arrendamiento el artículo 1973 del Código Civil lo define como: "un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado".

La Ley 1150 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, establece en el artículo 2, numeral 4, Literal i), que el



Correo institucional:

contactenos@regionmetropolitana.gov.co

NIT: 901665578-7



Dirección:

Avenida Calle 26 #57-83,
Edificio CEMSA Torre 8 / Piso 15



Teléfono Conmutador:

+57 (601) 384 0687

arrendamiento o adquisición de inmuebles se somete a la modalidad de selección de contratación directa.

El Decreto 1082 de 2015 en su Artículo 2.2.1.2.1.4.11 establece:

“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.”*

En los artículos 1982 y s.s. el Código Civil Colombiano regula los demás aspectos del contrato de arrendamiento.

2.4. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

Dentro de las especificaciones técnicas y el alcance del objeto de la presente contratación el inmueble deberá contar con lo contemplado en el ANEXO TÉCNICO.

Clasificación UNSPSC

Clasificación UNSPSC	Segmento	Familia	Clase	PRODUCTO
80131505	Servicio de Gestión, Servicios Profesionales de impreza y Servicios Administrativos	Servicios inmobiliarios	Alquiler y arrendamiento de propiedades y edificios.	Servicio de arrendamiento de oficinas portátiles o modulares

2.5. FUNDAMENTOS QUE JUSTIFICAN LA MODALIDAD DE SELECCIÓN

Sea lo primero aclarar que la naturaleza jurídica de la Región Metropolitana Bogotá – Cundinamarca, conforme a lo establecido en el Acuerdo Regional No. 01 de 2022 es la de una *“entidad administrativa de asociatividad regional con régimen especial establecido en esta y otras leyes, y dotada de personería jurídica de derecho público, autonomía administrativa y patrimonio propio, a través de la cual las entidades territoriales que la integran concurren en el ejercicio de las competencias que les corresponden, con el fin de hacer eficaces los principios constitucionales de coordinación, concurrencia, complementariedad y subsidiariedad en la función administrativa y en la planeación del desarrollo dada su interdependencia geográfica, ambiental, social o económica”*.

Ahora, los estatutos de la Región Metropolitana Bogotá – Cundinamarca establecieron en el artículo 61 que: *“Los contratos que celebre la Región Metropolitana Bogotá - Cundinamarca se someterán al Estatuto General de Contratación de la Administración Pública”.*

Conforme a lo anterior el régimen aplicable para el arrendamiento del inmueble para el funcionamiento de la Región Metropolitana Bogotá – Cundinamarca será el que corresponde a la regla general precitada, es decir el Estatuto General de Contratación de Administración Pública.

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

En otras palabras, la selección del contratista es por la modalidad de Contratación Directa de acuerdo con lo señalado en el literal i) del numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007:

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

(...)

i) El arrendamiento o adquisición de inmuebles (...).”

A su vez, el artículo 2.2.12.1.4.11. del Decreto 1082 de 2015, establece:

“Artículo 22.1.21.4.11. 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”.*



Correo institucional:

contactenos@regionmetropolitana.gov.co

NIT: 901665578-7



Dirección:

Avenida Calle 26 #57-83,
Edificio CEMSA Torre 8 / Piso 15



Teléfono Conmutador:

+57 (601) 384 0687

- En lo no regulado por las anteriores normas, la presente contratación se regirá por el Código Civil Colombiano y el Código de Comercio (artículo 13 de la Ley 80 de 1993).

Así las cosas, para el caso objeto de estos estudios previos se debe tener en cuenta que el servicio que se contrata se enmarca en los parámetros señalados, cumplimiento con los requerimientos y especificaciones de la Entidad, justificando entonces la contratación directa del inmueble para su puesta en funcionamiento.

En este contexto, la RMBC requiere seguir funcionando en el **Edificio CEMSA Torre 8** por su capacidad para albergar las áreas necesarias para cumplir con los lineamientos establecidos por el **Manual de Estandarización de Espacios de Trabajo**. Su disposición de **1.483,88 m²** permitió reorganizar y ampliar las áreas de trabajo de acuerdo con las necesidades de la entidad, asignando espacios adecuados tanto para el personal de planta como para los contratistas. El inmueble no solo cumple con los estándares técnicos de infraestructura, sino también con las especificaciones de seguridad, accesibilidad y eficiencia en el uso del espacio.

El **Edificio CEMSA Torre 8** se eligió también por su **ubicación estratégica**, que facilita el acceso al transporte público y las principales vías de comunicación, garantizando la conectividad entre la **Región Metropolitana Bogotá – Cundinamarca** y las instituciones regionales y nacionales con las que mantiene relaciones. Además, las instalaciones del inmueble cumplen con los requerimientos técnicos para el funcionamiento de los sistemas informáticos, el manejo de la información y la seguridad de los datos, asegurando un ambiente óptimo para el trabajo administrativo y operativo de la entidad.

La Región Metropolitana Bogotá - Cundinamarca (RMBC) requiere para el año 2026, un espacio de oficinas que pueda albergar de manera eficiente y adecuada tanto al personal de planta como al personal contratado, así como cumplir con las funciones propias de la entidad y de sus agencias adscritas, con especial énfasis en la Agencia Regional de Movilidad.

Además, es imprescindible que el espacio cumpla con el Manual de Estandarización de Espacios de Trabajo para Entidades del Estado, así como con todas las normativas vigentes en materia de infraestructura, seguridad y accesibilidad. Se requiere la creación de un Centro Regional que albergue tanto las instalaciones de la RMBC como las de la Agencia Regional de Movilidad, y que además disponga de espacios adecuados para la interacción con los representantes y la comunidad de los municipios de Cundinamarca.

Dado que la RMBC no cuenta con inmuebles propios y que la adquisición de estos no está contemplada en el presupuesto para el año 2026, la solución más viable y acorde con la realidad financiera de la entidad es el arrendamiento de oficinas en el Edificio CEMSA Torre 8, pisos 14 y 15, el cual, tras un exhaustivo análisis, ha demostrado cumplir con todos los



Correo institucional:

contactenos@regionmetropolitana.gov.co

NIT: 901665578-7



Dirección:

Avenida Calle 26 #57-83,
Edificio CEMSA Torre 8 / Piso 15



Teléfono Conmutador:

+57 (601) 384 0687

requerimientos técnicos y de espacio necesarios para el correcto funcionamiento de la entidad.

La contratación del arrendamiento deberá realizarse en estricto apego a la normativa vigente, incluyendo el Decreto 1082 de 2015 y los principios que rigen la contratación pública. El presupuesto para 2026 deberá contemplar una partida específica para servicios inmobiliarios que permita cubrir el costo del arrendamiento.

Una vez verificada la propuesta presentada por **FAMOC DEPANEL S.A.S.** identificada con Nit. 860.033.419-4, se encontró que su propuesta cumple con los requerimientos de la Región Metropolitana Bogotá – Cundinamarca.

En la vigencia 2024, se celebró el contrato RM-CD-060-2024, en el año 2025 se ejecutó el contrato RMBC-CD-081-2025 suscrito con FAMOC DEPANEL S.A.S. Tras dos años de funcionamiento en estas instalaciones, se ha constatado que la ubicación del inmueble es estratégica y que cumple con los requisitos y exigencias de la entidad. Por lo tanto, y considerando que la propuesta satisface adecuadamente las necesidades de la entidad para disponer de instalaciones óptimas que faciliten el cumplimiento de sus funciones, se hace necesario proceder con la celebración de un nuevo contrato de arrendamiento del inmueble ubicado en el **EDIFICIO CEMSA TORRE 8 / PISO 14 Y 15 – Avenida Calle 26 #57-83**, junto con el derecho de uso de 30 parqueaderos para la Región Metropolitana Bogotá Cundinamarca.

Adicionalmente y como se indicó anteriormente, se suscribió entre la REGIÓN METROPOLITANA BOGOTÁ CUNDINAMARCA y la AGENCIA REGIONAL DE MOVILIDAD el Convenio Interadministrativo Nos. RMBC-CD-153-2025 con objeto es *"Aunar esfuerzos administrativos y financieros para la contratación, operación y mantenimiento de servicios administrativos comunes requeridos para el funcionamiento institucional de la RMBC y la ARM"* y el Convenio derivado No. ARM-CD-042-2025 cuyo objeto es *"Aunar esfuerzos administrativos y financieros para la contratación, operación y mantenimiento de servicios administrativos comunes requeridos para el funcionamiento institucional de la RMBC y la ARM en el marco del convenio interadministrativo No. RMBC-CD-153-2025."*, con el propósito de prestar servicios administrativos, logísticos y de apoyo a la ARM, lo que hace necesario disponer de un espacio físico que permita la operación conjunta, la coordinación institucional y la optimización de los recursos públicos.

3. ESTUDIO DE LA DEMANDA Y LA DE LA OFERTA

¿Cómo adquieren las entidades estatales este bien, obra o servicio?

Una vez consultado el Sistema Electrónico de Contratación Pública – SECOP y el portal de Datos Abiertos, a continuación, se relacionan procesos de contratación similares de otras entidades estatales:



Correo institucional:

contactenos@regionmetropolitana.gov.co

NIT: 901665578-7



Dirección:

Avenida Calle 26 #57-83,
Edificio CEMSA Torre 8 / Piso 15



Teléfono Conmutador:

+57 (601) 384 0687

Entidad	Contrato	Objeto	ÁREA M2	Valor arriendo	Valor M2
EMPRESA FÉRREA REGIONAL SAS	Proceso: EFR-061-2025 Contrato: EFR-061-2025	Objeto: Arrendamiento de bien inmueble para el funcionamiento de la Empresa Férrea Regional S.A.S. Ubicación: Ciudad Empresarial Sarmiento Angulo – CEMSA – Av Calle 26 # 57-83 en la torre 8, piso 7,	812	Canon mensual: \$97.793.271,00 Valor total contrato: \$1.173.519.252	\$120.435,06
DIRECCION DE IMPUESTOS Y ADUANAS NACIONALES	Proceso: CD-03-001-2025 Contrato: 03-001-2025	Objeto: Arrendamiento del piso 5° del inmueble ubicado en la Avenida Calle 26 No. 96 J - 90, del "PROYECTO OPTIMUS COMPLEJO EMPRESARIAL Y HOTELERO", de la ciudad de Bogotá D.C., incluidos bienes inmuebles por destinación o adhesión, usos directos, conexos, parqueaderos y demás servicios necesarios para el funcionamiento de las oficinas de una de las sedes de la Dirección Seccional de Aduanas de	2544,47	Canon mensual: \$220.077.411 Valor total contrato: \$284.293.143	\$111.729,81



Correo institucional:
contactenos@regionmetropolitana.gov.co
NIT: 901665578-7



Dirección:
Avenida Calle 26 #57-83,
Edificio CEMSA Torre 8 / Piso 15



Teléfono Conmutador:
+57 (601) 384 0687

Entidad	Contrato	Objeto	ÁREA M2	Valor arriendo	Valor M2
		Bogotá Aeropuerto El Dorado. Ubicación: Avenida Calle 26 No. 96 J - 90			
AGENCIA NACIONAL DE MINERÍA - ANM	Proceso: ANM-537-2025 Contrato: ANM-537-2025	Objeto: Arrendar un bien inmueble para el funcionamiento de la sede central de la ANM -Línea PAA: 500005525 Ubicación: Edificio CEMSA Torre 3, AV CLL 26 No. 59-51	3.312,32	Canon mensual: \$340.301.563,60 (a excepción del primer y último mes) Valor total contrato: \$2.263.015.096,80	\$102.738,13 (calculado)
ADMINISTRADORA DE LOS RECURSOS DEL SISTEMA GENERAL DE SEGURIDAD SOCIAL EN SALUD (ADRES)	Proceso: ADRES-CD-579-2025 Contrato: ADRES-CTO-693-2025	Objeto: Contratar el arrendamiento de oficinas completamente dotadas para el uso exclusivo y funcionamiento de la administradora de recursos del sistema general de seguridad social en salud adres, incluido el mobiliario de conformidad con las especificaciones técnicas y las necesidades planteadas por la entidad y la oferta presentada, en la ciudad de Bogotá DC ID-003-DAF.	1235,13	Canon mensual: \$179.107.650 Valor total contrato: \$2.149.291.800	\$145.011,17



Correo institucional:

contactenos@regionmetropolitana.gov.co

NIT: 901665578-7



Dirección:

Avenida Calle 26 #57-83,
Edificio CEMSA Torre 8 / Piso 15



Teléfono Conmutador:

+57 (601) 384 0687

Entidad	Contrato	Objeto	ÁREA M2	Valor arriendo	Valor M2
		Ubicación: Avenida Calle 26 No. 69-76 edificio Elemento PH., en la Ciudad de Bogotá D.C. – Torre UNO piso 8vo			

Fuente: SECOP II e información consultada a través del portal de Datos Abiertos

¿Cómo ha adquirido la entidad estatal en el pasado este bien, obra o servicio?

Durante las vigencias anteriores la Región realizó la siguiente contratación:

Entidad	Contrato	ÁREA M2	Valor arriendo mensual	Valor M2
RMBC	RM-CD-162-2025	1.483,88 m ²	\$238.569.765	\$160.774,30
RMBC	RMBC-CD-081-2025	1.483,88 m ²	\$227.846.515.	\$ 153.547,80
RMBC	RM -CD060-2024.	1.483,88 m ²	\$ 227.033.640	\$153.000
RMBC	RM-006-2023	207,49 M2	\$ 25.438.290,50	\$ 122.600,08
RMBC	RM-CD-064-2024	207,49 M2	\$25.677.462,00	\$ 123.752,77

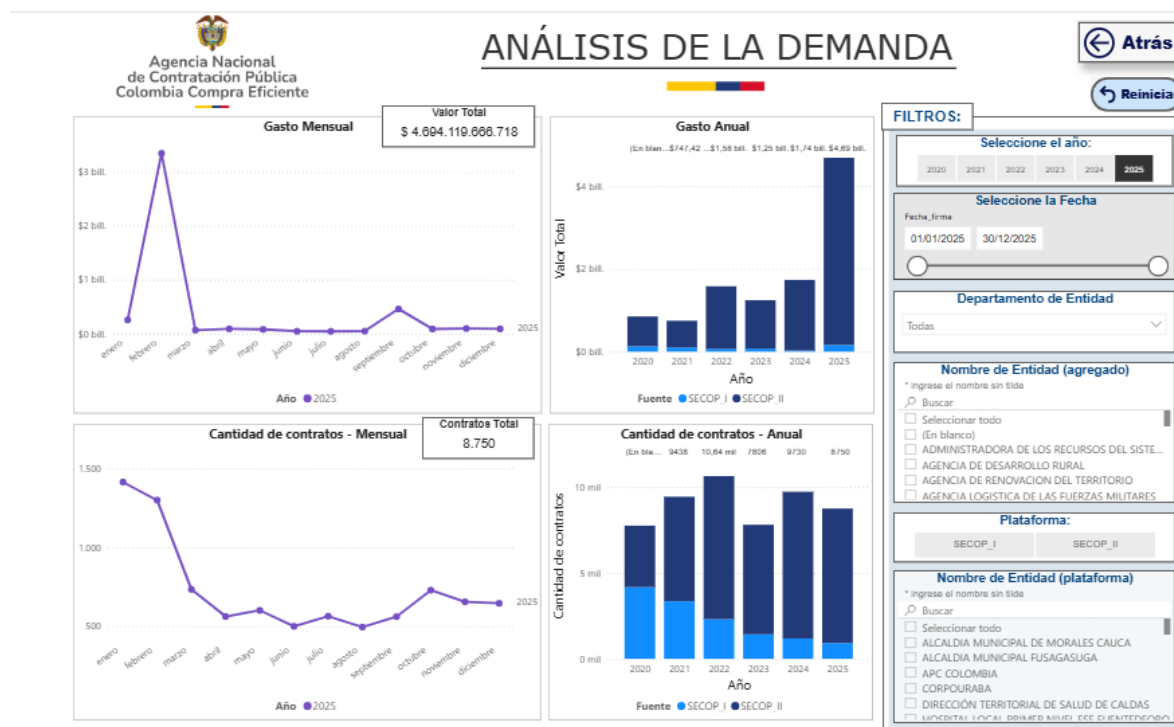
La entidad requiere un espacio para tomar en arrendamiento, preferiblemente ubicado en la ciudad de Bogotá D.C., cerca de la Gobernación de Cundinamarca, a la Alcaldía de Bogotá D.C. y los municipios de Cundinamarca que se asocien.

INSUMOS DE ANÁLISIS ESTRATÉGICOS-MAE

A través de la herramienta de visualización para el análisis de la demanda y oferta desarrollada por Colombia Compra Eficiente-CCE en el marco del Modelo de Abastecimiento Estratégico-MAE contenida en: www.colombiacompra.gov.co > Datos de Compra Pública > Abastecimiento Estratégico > Más Información > Herramientas de Visualización para el análisis de la Demanda y Oferta > HERRAMIENTA DE ANÁLISIS DE LA DEMANDA se consultó los posibles oferentes que han participado en el último año en algún proceso de contratación

a través de SECOP I, SECOP II o la TVEC, para diferentes entidades estatales en la ciudad de Bogotá D.C., consulta realizada en fecha 13-01-2026 a través del código UNSPSC 801315 Alquiler y arrendamiento de propiedades y edificios, la cual arrojó los siguientes resultados, consulta que permitió determinar que el proceso cuenta con posible pluralidad de competencia.

El análisis del sector para el año 2025 muestra una alta demanda en las actividades de alquiler y arrendamiento de propiedades y edificios, reflejada en la suscripción de 8.750 contratos por un valor total de \$4,7 billones.



A continuación, podemos observar la modalidad de selección mediante la cual las entidades públicas adquieren este tipo de servicio, así como los proveedores con los cuales se ha suscrito los diferentes contratos para adquirir el servicio de arriendo de inmuebles:



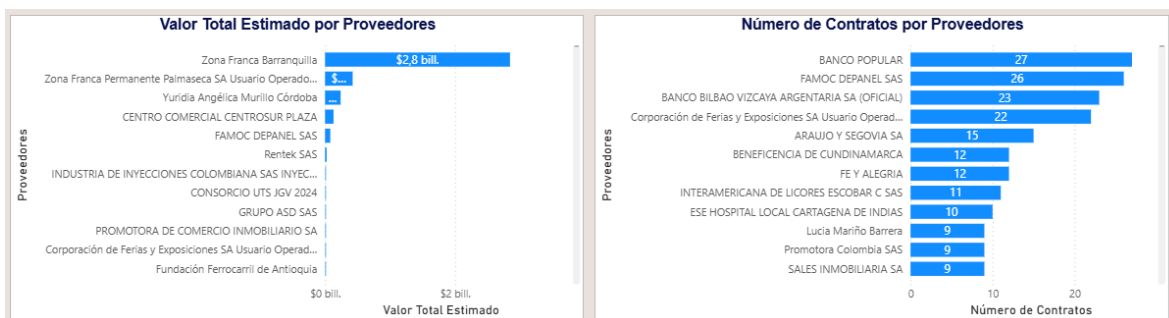
Correo institucional:
contactenos@regionmetropolitana.gov.co
NIT: 901665578-7



Dirección:
Avenida Calle 26 #57-83,
Edificio CEMSA Torre 8 / Piso 15



Teléfono Conmutador:
+57 (601) 384 0687



ESTUDIO DE LA OFERTA

El siguiente análisis busca definir y estimar las condiciones de la oferta en el mercado del servicio de competencias comportamentales, para la prestación del servicio del presente proceso se identifican empresas que podrían desarrollar el objeto contractual parcialmente dadas las características diversas de las actividades a desarrollar.

El gasto mensual anual para el código UNSPSC 801315 Alquiler y arrendamiento de propiedades y edificios, objeto del presente proceso, en el año 2025 es de \$4.7 Billones.



Durante el año 2025, el proveedor **FAMOC DEPANEL S.A.S.** suscribió 26 contratos con Entidades del Estado, lo cual evidencia una amplia experiencia en procesos de contratación pública y un sólido conocimiento de la normatividad vigente, así como de los requisitos técnicos y administrativos exigidos.

4. VALOR ESTIMADO

El presupuesto oficial para esta contratación será por la suma de **MIL NOVECIENTOS SESENTA Y TRES MILLONES TRESCIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y DOS PESOS (\$1.963.339.832) M/cte** lo cual incluye el valor de la administración incluyendo IVA, mobiliario, adecuaciones y todos los impuestos y costos a que haya lugar.

Para determinar el valor del contrato se solicitó a la empresa **FAMOC DEPANEL S.A.S** cotización del servicio de arriendo, la empresa dio respuesta el día 5 de enero de 2026 indicando en el:

Asunto: Orden de Magnitud para la suscripción de contrato de arrendamiento para la Sede de la REGIÓN METROPOLITANA BOGOTÁ – CUNDINAMARCA ubicada en el edificio CEMSA, Avenida Calle 26 #57-83, Edificio CEMSA Torre 8 / Pisos 14 y 15, de la ciudad de Bogotá. En la cual indica los siguientes precios:

DESCRIPCION	PISO 14	VL MT2
CANON	97,504,420.00	126,606.097592645
ADM *	11,212,484.00	
IVA	18,525,840.00	
TOTAL	127,242,744.00	

MT2

770.14

DESCRIPCION	PISO15	VL MT2
CANON	90,552,166.00	126,869.961050242
ADM *	10,417,657.00	
IVA	17,204,912.00	
TOTAL	118,174,735.00	

713.74

Los valores calculados por FAMOC DEPANEL obedecen al ajuste requerido por la entidad, los cuales incluyen las siguientes adecuaciones al contrato:

• **ADECUACIONES – PISO 14**

- Cuatro (4) televisores de 55", incluyen soportes de brazo para la sala de juntas y oficinas subdirectores.
- Dos (2) tomacorrientes (normal y regulada) para la sala de conductores.
- Doce (12) puntos de red y eléctricos normal y regulada (para 12 puestos pendiente por definir ubicación con la entidad).
- Pared en drywall (27,28 m2) para división entre oficina de control interno y sala de conductores.
- Pared en drywall (1,56 m2) de (incluye puerta) para adecuación de bodega (papelería) en área actual de impresora.
- Nueve (9) tableros cuadrícula para marcador borrable.
- Cuatro (4) cámaras de seguridad en el piso, incluye cableado de conexión, no incluye NVR (Pendiente definir con la entidad la ubicación dentro de la zona privada).

• **ADECUACIONES – PISO 15**

- Desmontaje de divisiones en vidrio de las oficinas de control interno.
- Siete (7) tableros cuadrícula para marcador borrable.

- Ocho (8) puntos de red y eléctricos (normal y regulada) (para 8 puestos pendiente por definir ubicación con la entidad)
- Dos (2) cámaras de seguridad en el piso, incluye cableado de conexión, no incluye NVR (Pendiente definir con la entidad la ubicación dentro de la zona privada).

• **SALA AMIGA DE LA FAMILIA LACTANTE – PISO 15**

- Un (1) congelador vertical.
- Vinilo impreso full color laminado mate, con diseño según requerimiento de la entidad (12,4 m²).
- Cielo raso en PVC lavable (5,65 m²).

• **MOBILIARIO**

- 3 sillas tipo coordinador
- 1 mesa alta para punto de café.
- 1 sala de juntas con sillas para 10 personas
- 20 puestos de trabajo estándar 1.20 x 0.60 con cajonera y sillas (Ubicación pendiente por definir con la entidad)
- 3 unidades de estanterías.

El valor total del canon de arrendamiento mensual para los pisos 14 y 15 incluyendo IVA y administración es de **\$245.417.479**

La Región Metropolitana validó el documento *Orden de Magnitud*, encontrando que técnica y financieramente cumple con las expectativas del servicio requerido por la Entidad.

VALOR TOTAL PLAZO

AÑO 2026	COSTO ARRIENDO+ADMINISTRACION + IVA PISOS 14 Y 15
(8) Ocho meses hasta 20 de septiembre 2026	\$ 1.963.339.832
VALOR TOTAL	\$ 1.963.339.832

VALOR TOTAL DEL SERVICIO HASTA EL 20 DE SEPTIEMBRE DE 2026, es por valor de **MIL NOVECIENTOS SESENTA Y TRES MILLONES TRESCIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y DOS PESOS (\$1.963.339.832) M/cte.**

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

Del análisis realizado se evidencia que la propuesta de **FAMOC DEPANEL S.A.S.** se encuentra dentro de precios de mercado, en cuanto a valor canon de arrendamiento y administración y es favorable para la RMBC, adicionalmente, el inmueble ubicado en **EDIFICIO CEMSA TORRE 8 / PISO 14 Y 15 – Avenida calle 26 #57-83** es la mejor posibilidad en términos de economía, eficacia, presencia institucional e integridad.

Cabe agregar que, los estudios y análisis expuestos anteriormente permitieron concluir en costo beneficio y satisfacción de necesidad para la Región Metropolitana Bogotá – Cundinamarca, una vez revisadas las cotizaciones, que la propuesta que resulta más favorable y que cumple con los requerimientos de la Entidad y se ajusta económicamente es la presentada por **FAMOC DEPANEL S.A.S.**



HENRY DAVID ORTIZ SAAVEDRA
SUBDIRECTOR DE GESTIÓN CORPORATIVA



Correo institucional:

contactenos@regionmetropolitana.gov.co

NIT: 901665578-7



Dirección:

Avenida Calle 26 #57-83,
Edificio CEMSA Torre 8 / Piso 15



Teléfono Conmutador:

+57 (601) 384 0687