

1. DATOS GENERALES		
Objeto	ARRENDAR EL INMUEBLE UBICADO EN EL EDIFICIO CEMSA TORRE 8 / PISO 14 Y 15 – AVENIDA CALLE 26 #57-83, JUNTO CON EL DERECHO DE USO A PARQUEADEROS PARA LA REGIÓN METROPOLITANA BOGOTÁ – CUNDINAMARCA	
Fuente de los recursos	Recursos de funcionamiento (X) Recursos de inversión ()	
Datos del proyecto	Nombre del proyecto	N/A
	Producto correspondiente en la Cadena de Valor	N/A
	Código BPIN	N/A
2. DATOS DE LA CONTRATACIÓN		
Fecha de elaboración del estudio previo	13 de enero de 2026	
Nombre del funcionario o colaborador que diligencia el estudio previo	María Fernanda Rivera Guerra	
Subdirección u Oficina origen de la solicitud	Subdirección de Gestión Corporativa	
3. ELEMENTOS DEL ESTUDIO (Artículo 2.2.1.1.2.1.1 Decreto 1082 de 2015)		
3. Descripción de la necesidad a satisfacer:	<p>La Constitución Política en su TÍTULO XI.- DE LA ORGANIZACIÓN TERRITORIAL – Capítulo 4 - CAPÍTULO 4 - DEL RÉGIMEN ESPECIAL artículo 325 establece:</p> <p><i>“Créase la Región Metropolitana Bogotá, Cundinamarca como entidad administrativa de asociatividad regional de régimen especial, con el objeto de garantizar la ejecución de planes y programas de desarrollo sostenible y la prestación oportuna y eficiente de los servicios a su cargo. El Distrito Capital, la Gobernación de Cundinamarca y los municipios de Cundinamarca podrán asociarse a esta región cuando compartan dinámicas territoriales, ambientales, sociales o económicas.</i></p> <p><i>En su jurisdicción las decisiones de la región Metropolitana tendrán superior jerarquía sobre las del Distrito, las de los municipios que se asocien y las del departamento de Cundinamarca, en lo relacionado con los temas objeto de su competencia. Las entidades territoriales que la conformen mantendrán su autonomía territorial y no quedarán incorporadas al Distrito Capital.</i></p> <p><i>El Distrito Capital también podrá conformar una región administrativa con otras entidades territoriales de carácter departamental.</i></p> <p><i>PARÁGRAFO TRANSITORIO 1o. Tras la promulgación de este Acto Legislativo, la Alcaldía Mayor de Bogotá y la Gobernación de Cundinamarca someterán a votación del Concejo Distrital y la Asamblea Departamental su ingreso a la región Metropolitana Bogotá - Cundinamarca, con lo cual entrará en funcionamiento.</i></p>	

	<p><i>PARÁGRAFO TRANSITORIO 2o. Una Ley Orgánica definirá el funcionamiento de la Región Metropolitana y en todo caso deberá atender las siguientes reglas y asuntos:</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <i>1. Para su trámite, el Congreso de la República promoverá la participación ciudadana y de los entes territoriales interesados.</i> <i>2. El procedimiento y las condiciones para la asociación de los municipios a la región Metropolitana.</i> <i>3. El grado de autonomía de la región Metropolitana.</i> <i>4. El Consejo Regional será su máximo órgano de gobierno y estará conformado por el Alcalde Mayor de Bogotá, los Alcaldes de los municipios de Cundinamarca que se asocien y el Gobernador de Cundinamarca.</i> <i>5. Habrá un sistema de toma de decisiones que promueva el consenso. No se contemplará la figura de municipio núcleo como estructura organizacional ni habrá lugar al derecho al veto. Ninguna decisión sobre los temas que defina la región Metropolitana podrá ser tomada por una sola de las entidades territoriales asociadas. Para las decisiones referentes al nombramiento y retiro del Director, y los gastos y las inversiones de la región Metropolitana, se requerirá la aceptación de la Alcaldía Mayor de Bogotá y la Gobernación de Cundinamarca.</i> <i>6. Se establecerán los parámetros de identificación de hechos metropolitanos, los mecanismos de financiación, la estructura administrativa del Consejo Regional, sus funciones, la secretaría técnica, los mecanismos de participación ciudadana y la transferencia de competencias de la nación.</i> <i>7. La región Metropolitana no modifica el régimen de financiación de la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca (CAR), ni los municipios que componen su jurisdicción.</i> <i>8. En todo caso el control político de las decisiones de la región Metropolitana lo ejercerán el Concejo Distrital, los Concejos Municipales y la Asamblea Departamental. (...)"</i> <p>A través de la Ley 2199 de 2022 se adoptó el régimen especial para la Región Metropolitana Bogotá - Cundinamarca, se definió y reglamentó su funcionamiento, en el marco de la autonomía reconocida a sus integrantes por la Constitución Política.</p> <p>Es así como, conforme al artículo 2 de la Ley 2199 de 2022, la Región Metropolitana tiene como finalidad garantizar la formulación y ejecución de políticas públicas, planes, programas y proyectos de desarrollo sostenible, así como la prestación oportuna y eficiente de los servicios a su cargo, promoviendo el desarrollo armónico, la equidad, el cierre de brechas entre los territorios y la ejecución de obras de interés regional. En el marco de la igualdad entre los integrantes, sin que haya posiciones dominantes.</p> <p>En relación con la naturaleza de la entidad, el artículo 3 de la Ley 2199 de 2022 establece:</p> <p>"ARTÍCULO 3. Naturaleza. La Región Metropolitana Bogotá - Cundinamarca es 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".</p>
--	--

"Se considera copia controlada la documentación ubicada en el Banco de Documentos de la RMBC. Toda copia de este se declara COPIA NO CONTROLADA"

	<p>En punto a la jurisdicción y domicilio la referida Ley 2199 en su artículo 4, dispuso: "En lo relacionado con los temas objeto de su competencia, la jurisdicción de la Región Metropolitana Bogotá - Cundinamarca corresponde únicamente al Distrito Capital y los municipios de Cundinamarca que se asocien. El domicilio y la sede de la entidad serán definidos por el Consejo Regional".</p> <p>En consecuencia, la Región Metropolitana Bogotá – Cundinamarca es una entidad administrativa de asociatividad regional con régimen especial 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.</p> <p>En los principios que rigen el funcionamiento de la Región Metropolitana Bogotá - Cundinamarca, está el principio de autonomía territorial, según el cual las entidades territoriales que forman parte de la Región Metropolitana Bogotá - Cundinamarca gozan de plena autonomía territorial.</p> <p>Mediante el Acuerdo Regional No. 01 de 2022 se adoptaron los estatutos que rigen la organización de la Región Metropolitana Bogotá – Cundinamarca, los cuales fueron derogados y sustituidos por el Acuerdo Regional No. 011 de 2025, en el que se regula el funcionamiento de la Región Metropolitana Bogotá – Cundinamarca, entidad conformada por el Distrito Capital, la Gobernación de Cundinamarca y los municipios del departamento que se asocien, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 325 de la Constitución Política, modificado por el Acto Legislativo 02 de 2020</p> <p>En los referidos estatutos se indicó que <i>"El domicilio y sede principal de la Región Metropolitana Bogotá - Cundinamarca será la ciudad de Bogotá, D.C. Por decisión del Consejo Regional, la Región Metropolitana Bogotá - Cundinamarca podrá tener sedes alternas, permanentes o transitorias, cuando así se determine"</i>.</p> <p>El Acuerdo Regional No. 03 del 2022 adoptó la estructura organizacional de la Región Metropolitana Bogotá – Cundinamarca estableciéndose en el artículo 1 lo siguiente:</p> <p>"ARTÍCULO 1- Estructura Interna. Para el cumplimiento del objeto y las funciones generales la entidad Región Metropolitana Bogotá - Cundinamarca, tendrá la siguiente estructura organizacional:</p> <p>CONSEJO REGIONAL</p> <p>2. DIRECCIÓN GENERAL</p> <p>2.1. OFICINA DE CONTROL INTERNO</p> <p>2.2. OFICINA DE CONTROL DISCIPLINARIO INTERNO</p> <p>2.3. OFICINA JURÍDICA</p> <p>2.4. OFICINA ASESORA DE COMUNICACIONES Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA</p> <p>2.5. OFICINA DE TECNOLOGÍAS DE LA INFORMACIÓN Y LAS COMUNICACIONES</p> <p>2.6. OFICINA ASESORA DE PLANEACIÓN INSTITUCIONAL</p> <p>3. SUBDIRECCIÓN DE PLANEACIÓN METROPOLITANA Y REGIONAL</p> <p>3.1. OBSERVATORIO DE DINÁMICAS METROPOLITANAS Y REGIONALES</p> <p>4. SUBDIRECCIÓN DE GESTIÓN DE PROYECTOS</p> <p>5. SUBDIRECCIÓN DE GESTIÓN CORPORATIVA</p>
--	---

"Se considera copia controlada la documentación ubicada en el Banco de Documentos de la RMBC. Toda copia de este se declara COPIA NO CONTROLADA"

6. COMITÉS Y ÓRGANOS ASESORES
7. CONSEJO REGIONAL DE SEGURIDAD Y CONVIVENCIA CIUDADANA Y JUSTICIA (...). (Se resalta y subraya).

Mediante Acuerdo Regional 04 del 2022 se aprobó la planta de empleos de la Región Metropolitana Bogotá - Cundinamarca, para desempeñar las funciones propias de las dependencias que conforman la estructura organizacional de la Entidad, así:

"ARTÍCULO 1- APROBAR la planta de empleos de la Región Metropolitana Bogotá – Cundinamarca para desempeñar las funciones propias de las dependencias que conforman la estructura organizacional de la entidad...

(...)

ARTÍCULO 2*. PERÍODO DE TRANSICIÓN INSTITUCIONAL. Una vez se encuentre en operación la Región Metropolitana Bogotá - Cundinamarca y teniendo en cuenta tanto la disponibilidad y apropiación de recursos presupuestales como la existencia de las condiciones administrativas y técnicas para su óptimo funcionamiento, las funciones propias de la Región Metropolitana Bogotá - Cundinamarca, serán cumplidas con la planta de empleos que se indica a continuación:

DENOMINACIÓN DEL EMPLEO	CÓDIGO	GRADO	Nº DE CARGOS
<i>Director Regional</i>	<i>024</i>	<i>06</i>	<i>Uno(1)</i>
<i>Asesor</i>	<i>105</i>	<i>04</i>	<i>Uno(1)</i>
<i>Profesional Especializado</i>	<i>222</i>	<i>12</i>	<i>Uno(1)</i>
TOTAL DESPACHO DEL DIRECTOR			Tres (3)

PLANTA GLOBAL

DENOMINACIÓN DEL EMPLEO	CÓDIGO	GRADO	Nº. DE CARGOS
NIVEL DIRECTIVO			
<i>Subdirector Administrativo o Financiero o Técnico u Operativo</i>	<i>068</i>	<i>05</i>	<i>Tres (3)</i>
<i>Jefe de Oficina</i>	<i>006</i>	<i>03</i>	<i>Cuatro (4)</i>
TOTAL NIVEL DIRECTIVO			Siete (7)
NIVEL ASESOR			
<i>Jefe de Oficina Asesora</i>	<i>115</i>	<i>03</i>	<i>Dos (2)</i>
TOTAL NIVEL ASESOR			Dos (2)
NIVEL PROFESIONAL			
<i>Profesional Especializado</i>	<i>222</i>	<i>12</i>	<i>Ocho (8)</i>
<i>Profesional Universitario</i>	<i>219</i>	<i>07</i>	<i>Seis (6)</i>
<i>Profesional Universitario</i>	<i>219</i>	<i>05</i>	<i>Cinco (5)</i>
TOTAL NIVEL PROFESIONAL			Diecinueve (19)
NIVEL ASISTENCIAL			
<i>Auxiliar Administrativo</i>	<i>407</i>	<i>12</i>	<i>Tres (3)</i>

"Se considera copia controlada la documentación ubicada en el Banco de Documentos de la RMBC. Toda copia de este se declara COPIA NO CONTROLADA"

Secretario Ejecutivo	425	12	Uno (1)
TOTAL NIVEL ASISTENCIAL			Cuatro (4)
TOTAL DE CARGOS: TREINTA Y CINCO (35)			

(...)”.

En el año 2023, la Región Metropolitana Bogotá – Cundinamarca celebró el Contrato No. 006-2023 con el fin de arrendar un inmueble ubicado en el Edificio Elemento – Torre 3, situado en la Avenida El Dorado Calle 26 No. 69-76. El objeto de este contrato consistió en garantizar un espacio adecuado para albergar las funciones administrativas y operativas de la entidad, considerando que no contaba con inmuebles propios. Dicho inmueble, con un área total de 207,49 m², permitía inicialmente disponer de 32 puestos de trabajo externos y 4 puestos adicionales para los empleados de planta de la entidad. Esta solución fue adecuada en el contexto inicial, dado que la entidad se encontraba en un proceso de implementación gradual, atendiendo sus primeras necesidades y funciones de manera progresiva.

No obstante, con el avance de las operaciones y el fortalecimiento de las funciones institucionales, la Región Metropolitana Bogotá–Cundinamarca evidenció que el espacio físico disponible resultaba insuficiente para albergar tanto a los funcionarios de planta como al personal adicional contratado para apoyar las actividades operativas y de gestión. Por esta razón, en 2024 fue necesario trasladarse a un inmueble más amplio que respondiera al crecimiento de la entidad y al adecuado cumplimiento de sus funciones. Dicho traslado se concretó en el Edificio CEMSA Torre 8, ubicado en la Avenida Calle 26 #57-83, con un área total de 1.483,88 m², lo que permitió reubicar todos los puestos de trabajo, habilitar espacios para la interacción interinstitucional y dotar las instalaciones conforme a la normativa vigente en materia de infraestructura, seguridad y accesibilidad.

Sin perjuicio de lo anterior, conforme con los principios de gradualidad y economía y buen gobierno contemplados en los numerales 6 y 7 del artículo 5 de la Ley 2199 de 2022, la Región Metropolitana asumirá sus funciones y competencias de manera gradual, teniendo en cuenta su capacidad técnica y financiera y promoverá la autosostenibilidad económica, el saneamiento fiscal, la racionalización, la optimización del gasto público y el buen gobierno en su conformación y funcionamiento.

Ahora bien, 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.

"Se considera copia controlada la documentación ubicada en el Banco de Documentos de la RMBC. Toda copia de este se declara COPIA NO CONTROLADA"

	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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 <i>"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"</i> y el Convenio derivado No. ARM-CD-042-2025 cuyo objeto es <i>"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."</i>, 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.</p> <p>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.</p> <p>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</p>
--	---

	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Con base en las necesidades expresadas en los estudios previos y teniendo en cuenta que en el Acuerdo Regional No. 03 del 2022 se adoptó la estructura organizacional de la Región Metropolitana Bogotá Cundinamarca y su implementación gradual, se hace necesario el arrendamiento de oficinas para el buen funcionamiento de la entidad.</p> <p>En el presupuesto institucional aprobado para la vigencia 2026 no se encuentra contemplada la adquisición de inmuebles por parte de la Región Metropolitana Bogotá – Cundinamarca. En cumplimiento del principio de planeación presupuestal, la Entidad previó únicamente el rubro de servicios inmobiliarios con fines de arrendamiento. En consecuencia, al no existir apropiación presupuestal específica para la compra de un inmueble, no resulta viable adelantar su adquisición, la cual, además, debe obedecer a un proceso de planeación administrativa y financiera de mediano y largo plazo, en tanto corresponde a un proyecto de alto impacto para la Entidad.</p> <p>Por lo anterior, con el propósito de solventar la necesidad de garantizar la prestación del servicio físico en unas instalaciones adecuadas para la entidad y sus colaboradores, la misma en cumplimiento del marco normativo que rige la materia y el presupuesto previsto, adelantó las gestiones administrativas pertinentes para celebrar un contrato de arrendamiento en observancia de lo dispuesto en el decreto 1082 de 2015 que al tenor literal establece:</p> <p><i>“ARTÍCULO 2.2.1.2.1.4.11. Arrendamiento de bienes inmuebles. Las Entidades Estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa para lo cual deben seguir las siguientes reglas:</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <i>1. Verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en la que la Entidad Estatal requiere el inmueble.</i> <i>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.”</i> <p>Cabe agregar que, conforme a los estatutos “el domicilio y sede principal de la Región Metropolitana Bogotá - Cundinamarca será la ciudad de Bogotá D.C.” y toda vez que se encuentra conformada por el Distrito Capital, la Gobernación de Cundinamarca y los municipios de Cundinamarca que se asocien, (conforme al artículo 325 de la Constitución Nacional, modificado por el Acto Legislativo 02 de 2020), se adelantó un estudio en la</p>
--	--

“Se considera copia controlada la documentación ubicada en el Banco de Documentos de la RMBC. Toda copia de este se declara COPIA NO CONTROLADA”

	<p>búsqueda de inmuebles que cumplieran con lo solicitado en el análisis del sector y el anexo técnico.</p> <p>En este contexto, el Edificio CEMSA Torre 8 se eligió 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.</p> <p>Ahora bien, para llegar a esta conclusión, fue necesario realizar un ejercicio comparativo frente a otros inmuebles disponibles en el mercado. Este análisis tuvo en cuenta tanto las condiciones técnicas y de ubicación, como los costos de arrendamiento y la correspondencia con los precios de referencia del sector. De esta revisión se determinó que la propuesta presentada por la empresa FAMOC DEPANEL S.A.S., relativa al arriendo de los pisos 14 y 15 de la Torre 8 del Edificio CEMSA, resulta ser la alternativa más favorable, al reunir criterios de idoneidad, disponibilidad inmediata y coherencia con las condiciones económicas actuales del mercado inmobiliario.</p> <p>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.</p> <p>La Región Metropolitana Bogotá - Cundinamarca (RMBC) requiere en la actualidad 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.</p> <p>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. La necesidad de arrendar un inmueble constituye una necesidad latente y fundamental, en tanto la Región Metropolitana Bogotá – Cundinamarca no cuenta con inmuebles ni mobiliario propio que permitan el desarrollo de su operación administrativa y misional. Esta condición estructural obliga a la Entidad a acudir al mercado inmobiliario para garantizar su funcionamiento básico.</p> <p>Adicionalmente, el presupuesto institucional aprobado no contempla la adquisición de inmuebles, sino que, en cumplimiento del principio de planeación presupuestal, prevé un rubro específico de servicios inmobiliarios destinado al arrendamiento de bienes inmuebles. En consecuencia, la adquisición de una sede propia no resulta viable en el</p>
--	--

“Se considera copia controlada la documentación ubicada en el Banco de Documentos de la RMBC. Toda copia de este se declara COPIA NO CONTROLADA”

	<p>corto ni mediano plazo, haciendo del arrendamiento la alternativa idónea para asegurar la prestación continua del servicio público.</p> <p>La contratación del arrendamiento se adelantará en estricto cumplimiento del marco normativo vigente, en especial lo dispuesto en el Decreto 1082 de 2015 y los principios que rigen la contratación estatal. Para la vigencia 2026, el presupuesto deberá contemplar la correspondiente apropiación para cubrir el costo del arrendamiento requerido para el funcionamiento de la Entidad.</p> <p>En el análisis del mercado inmobiliario realizado, se verificó que la propuesta presentada por FAMOC DEPANEL S.A.S., identificada con NIT 860.033.419-4, cumple con los requerimientos técnicos, funcionales y económicos definidos por la Región Metropolitana Bogotá – Cundinamarca. Si bien la Entidad ha celebrado contratos de arrendamiento sobre este mismo inmueble en vigencias anteriores, dichos contratos ya se encuentran próximos al vencimiento, y la necesidad de contar con un espacio físico adecuado subsiste de manera permanente y estructural, lo que hace necesario adelantar un nuevo proceso de contratación para la vigencia 2026.</p> <p>En consecuencia, la celebración de un nuevo contrato de arrendamiento para los pisos 14 y 15 de la Torre 8 del Edificio CEMSA responde a una necesidad recurrente e indispensable para la Región Metropolitana Bogotá – Cundinamarca, derivada de su misión constitucional, su crecimiento institucional, los requerimientos normativos en materia de espacios de trabajo y la ausencia de inmuebles propios y de apropiación presupuestal para su adquisición, constituyéndose el arrendamiento en la única vía para garantizar su adecuado y eficiente funcionamiento durante la vigencia 2026.</p>
4. Factores de Selección.	N.A.
5. Factores de Ponderación:	N.A.
6. Análisis de aplicación de Tratados de Libre Comercio y Acuerdos Internacionales Vigentes para el Estado Colombiano	<p>De conformidad con el documento de "MANUAL EXPLICATIVO DE LOS CAPÍTULO DE CONTRATACIÓN PÚBLICA DE LOS ACUERDOS COMERCIALES NEGOCIADOS POR COLOMBIA PARA ENTIDADES CONTRATANTES", publicado en el Portal Único de Contratación, la presente contratación se encuentra exenta del cumplimiento de las obligaciones de los Tratados Internacionales, teniendo en cuenta lo señalado en el Manual Explicativo de los Capítulos de Contratación Pública de los Acuerdos Comerciales negociados por Colombia para Entidades contratantes, así: <i>"Todos los contratos realizados mediante la modalidad de contratación directa estipuladas en la ley 1150 de 2007 no les aplican las obligaciones de los acuerdos internacionales, y por lo tanto no se requiere establecer si están o no cubiertos por dichos acuerdos."</i></p> <p>En todo caso, se señala que, la presente contratación no está cobijada por Acuerdos Internacionales o Tratados de Libre Comercio, en cumplimiento del numeral 8 del artículo 2.2.1.1.2.1.1. del Decreto 1082 de 2015.</p>
5. Plazo de Ejecución:	El plazo de ejecución será hasta el 20 de septiembre de 2026 contados a partir de la suscripción del acta de inicio, previo cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución.

6. Lugar de Ejecución:	El lugar de ejecución del presente contrato será la ciudad de Bogotá D.C.				
7. Domicilio Contractual:	El domicilio contractual es la ciudad de Bogotá D.C.				
8. Codificación clasificador bienes y servicios:	Incluir los códigos UNSPSC señalados en el PAA				
	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.	Alquiler y arrendamiento de propiedades y edificios.
9. Modalidad de Selección:	80131801	Servicio de Gestión, Servicios Profesionales de impreza y Servicios Administrativos	Servicios inmobiliarios	Servicios de administración inmobiliaria.	Administración de propiedades
	9.1 Identificación del contrato a celebrar:				
	De conformidad con el objeto a contratar y lo dispuesto en la Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007 y el Decreto 1082 de 2015, el contrato resultado del proceso que aquí se adelanté se denominará: Contrato de arrendamiento				
9. Modalidad de Selección:	9.2. 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. 11 de 2025 es la de una “entidad administrativa de asociatividad regional con régimen especial, 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”.				
	El Acuerdo Regional No. 011 de 2025, mediante el cual deroga el Acuerdo Regional 001 de 2022 y se adoptan los Estatutos de la Región Metropolitana Bogotá – Cundinamarca, estableció en el artículo 59 que: “Los contratos que celebre la Región Metropolitana Bogotá – Cundinamarca se someterán al Estatuto General de Contratación de la Administración Pública”.				
9. Modalidad de Selección:	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.				

“Se considera copia controlada la documentación ubicada en el Banco de Documentos de la RMBC. Toda copia de este se declara COPIA NO CONTROLADA”

	<p>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.</p> <p>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:</p> <p><i>"4. Contratación directa. La modalidad de selección de contratación directa solamente procederá en los siguientes casos: (...) i) El arrendamiento o adquisición de inmuebles (...)"</i></p> <p>A su vez, el artículo 2.2.1.2.1.4.11. del Decreto 1082 de 2015, establece:</p> <p><i>"Artículo 2.2.1.2.1.4.11. Arrendamiento de bienes inmuebles. Las Entidades Estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa para lo cual deben seguir las siguientes reglas: 1. Verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en la que la Entidad Estatal requiere el inmueble. 2. Analizar y comparar las condiciones de los bienes inmuebles que satisfacen las necesidades identificadas y las opciones de arrendamiento, análisis que deberá tener en cuenta los principios y objetivos del sistema de compra y contratación pública."</i></p> <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ley 80 de 1993 – Estatuto de Contratación y sus decretos reglamentarios. • Ley 1150 del 16 de julio de 2007, <i>"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"</i>. • Decreto 1082 de 2015 <i>"por medio del cual se expide el decreto único reglamentario del sector administrativo de Planeación Nacional"</i>. • 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). <p>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.</p> <p>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</p>
--	---

"Se considera copia controlada la documentación ubicada en el Banco de Documentos de la RMBC. Toda copia de este se declara COPIA NO CONTROLADA"

es la presentada por **FAMOC DEPANEL S.A.S.** por un valor **MENSUAL de DOSCIENTOS CUARENTA Y CINCO MILLONES CUATROCIENTOS DIECISIETE MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y NUEVE PESOS M/CTE (\$245.417.479)** (Canon mensual todo incluido con mobiliario, adecuaciones IVA y Administración) INCLUYENDO IVA y todos los impuestos y costos a que haya lugar

De conformidad con lo anterior, la modalidad de selección pertinente para contratar "ARRENDAR EL INMUEBLE UBICADO EDIFICIO CEMSA TORRE 8 / PISO 14 Y 15 – AVENIDA CALLE 26 #57-83, JUNTO CON EL DERECHO DE USO A PARQUEADEROS PARA LA REGIÓN METROPOLITANA BOGOTÁ – CUNDINAMARCA" corresponde a:

a) Licitación Pública _____

b) Selección Abreviada:

- I. Para la Adquisición de Bienes y Servicios de Características Técnicas Uniformes por subasta Inversa _____
- II. Para la adquisición de bienes y servicios de características Técnicas Uniformes por compra de catálogo derivado de la celebración de acuerdos marco de precios _____
- III. Para la adquisición de bienes y servicios de características técnicas uniformes en bolsas de productos _____
- IV. Para la Selección Abreviada de Menor cuantía _____
- V. Prestación de servicio de salud _____
- VI. Declaratoria de desierto de la licitación. _____
- VII. Productos de origen o destinación agropecuarios _____
- VIII. Actos y contratos que tengan por objeto las actividades comerciales e industriales propias de las EICE y de las SEM _____
- IX. Para la ejecución de: protección de personas amenazadas, desmovilización e incorporación, atención a población desplazada por la violencia, protección de derechos humanos y población en alto grado de exclusión _____
- X. Contratación de bienes y servicios que se requieren para la defensa y seguridad nacional _____

c) Concurso de méritos:

- I. Abierto _____
- II. Con precalificación _____
- III. Escogencia de intermediarios de seguros _____

d) Contratación Directa:

- I. Urgencia manifiesta. _____
- II. Contratación de empréstitos _____
- III. Contratos interadministrativos _____
- IV. Contratos para el desarrollo de actividades científicas y tecnológicas _____
- V. Encargo fiduciario _____
- VI. Inexistencia de pluralidad de oferentes. _____
- VII. Arrendamiento o adquisición de bienes inmuebles. x

e) Mínima cuantía _____

"Se considera copia controlada la documentación ubicada en el Banco de Documentos de la RMBC. Toda copia de este se declara COPIA NO CONTROLADA"

10. Valor Estimado del contrato	<p>El presupuesto oficial estimado para esta contratación será por la suma de MIL NOVECIENTOS SESENTA Y TRES MILLONES TRESCIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y DOS PESOS M/CTE (\$1.963.339.832)., lo cual incluye en el canon el valor de la administración incluyendo IVA, mobiliario, adecuaciones y todos los impuestos y costos a que haya lugar.</p> <p>El valor del canon de arrendamiento mensual es por la suma de DOSCIENTOS CUARENTA Y CINCO MILLONES CUATROCIENTOS DIECISIETE MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y NUEVE PESOS M/CTE(\$245.417.479) (Canon mensual todo incluido con mobiliario, adecuaciones, Administración e IVA) INCLUYENDO IVA y todos los impuestos y costos a que haya lugar, discriminado de la siguiente manera:</p>																		
	<table><tr><th>PISO</th><th>DESCRIPCIÓN</th><th>VALOR</th><th>VL MTS 2</th></tr><tr><td rowspan="3">14</td><td>CANON</td><td>\$97.504.420.00</td><td>126.606,097592645</td></tr><tr><td>ADMÓN</td><td>\$11.212.484.00</td><td></td></tr><tr><td>IVA</td><td>\$18.525.840.00</td><td></td></tr><tr><td colspan="3">TOTAL \$127.242.744</td><td></td></tr></table>	PISO	DESCRIPCIÓN	VALOR	VL MTS 2	14	CANON	\$97.504.420.00	126.606,097592645	ADMÓN	\$11.212.484.00		IVA	\$18.525.840.00		TOTAL \$127.242.744			
	PISO	DESCRIPCIÓN	VALOR	VL MTS 2															
	14	CANON	\$97.504.420.00	126.606,097592645															
		ADMÓN	\$11.212.484.00																
		IVA	\$18.525.840.00																
	TOTAL \$127.242.744																		
	<table><tr><th>PISO</th><th>DESCRIPCIÓN</th><th>VALOR</th><th>VL MTS 2</th></tr><tr><td rowspan="3">15</td><td>CANON</td><td>\$90.552.166.00</td><td>126.869,961050242</td></tr><tr><td>ADMÓN</td><td>\$10.417.657.00</td><td></td></tr><tr><td>IVA</td><td>\$17.204.912.00</td><td></td></tr><tr><td colspan="3">TOTAL 118.174.735</td><td></td></tr></table>	PISO	DESCRIPCIÓN	VALOR	VL MTS 2	15	CANON	\$90.552.166.00	126.869,961050242	ADMÓN	\$10.417.657.00		IVA	\$17.204.912.00		TOTAL 118.174.735			
	PISO	DESCRIPCIÓN	VALOR	VL MTS 2															
	15	CANON	\$90.552.166.00	126.869,961050242															
ADMÓN		\$10.417.657.00																	
IVA		\$17.204.912.00																	
TOTAL 118.174.735																			
<p>A efectos de estimar el presupuesto del presente proceso de selección, la Subdirección de Gestión Corporativa adelantó un estudio de mercado, en donde se estimó que el valor para "ARRENDAR EL INMUEBLE UBICADO EDIFICIO CEMSA TORRE 8 / PISO 14 Y 15 – AVENIDA CALLE 26 #57-83, JUNTO CON EL DERECHO DE USO A PARQUEADEROS PARA LA REGIÓN METROPOLITANA BOGOTÁ – CUNDINAMARCA " es de MIL NOVECIENTOS SESENTA Y TRES MILLONES TRESCIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y DOS PESOS M/CTE (\$1.963.339.832) tal como se evidencia en el documento anexo ESTUDIO de SECTOR, el cual forma parte integral del presente documento.</p>																			
<p>Teniendo en cuenta que la cuota de administración tendrá un incremento para la vigencia 2026, FAMOC DEPANEL S.A.S. generará la factura correspondiente al cobro retroactivo del aumento decretado y aprobado por la Asamblea de la copropiedad para dicho año.</p>																			
<p>Este documento será remitido con posterioridad al mes de abril de la respectiva vigencia, en atención a que solo hasta ese momento EL ARRENDADOR contará con el soporte que permita acreditar el valor definitivo del incremento.</p>																			

	El reconocimiento de dicho valor procederá únicamente cuando medie la correspondiente modificación.
11. Forma de pago:	<p>La RMBC pagará el valor del contrato así:</p> <p>UN PRIMER PAGO por valor de hasta QUINIENTOS SETENTA Y DOS MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA MIL SETECIENTOS OCHENTA Y CUATRO PESOS (\$572.640.784) M/CTE., correspondiente a los días efectivamente ejecutados en el mes de enero, febrero y marzo, incluidos Canon mensual todo incluido con mobiliario, adecuaciones, Administración e IVA.</p> <p>UN SEGUNDO PAGO anticipado por valor de CUATROCIENTOS NOVENTA MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y OCHO PESOS M/CTE (\$490.834.958,00), equivalente al valor del canon de arrendamiento correspondiente a los meses de abril y mayo. Incluido con mobiliario, adecuaciones, Administración e IVA.</p> <p>UN TERCER PAGO ANTICIPADO por valor de CUATROCIENTOS NOVENTA MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y OCHO PESOS M/CTE (\$490.834.958,00), equivalente al valor del canon de arrendamiento correspondiente a los meses de junio y julio. Incluido con mobiliario, adecuaciones, Administración e IVA</p> <p>UN ÚLTIMO PAGO ANTICIPADO por la suma de HASTA CUATROCIENTOS NUEVE MILLONES VEINTINUEVE MIL CIENTO TREINTA Y DOS PESOS M/CTE (\$409.029.132), correspondiente al mes de agosto y los días efectivamente ejecutados en el mes de septiembre</p> <p>El pago del canon de arrendamiento se realizará de acuerdo con la circular de pagos emitida por la Entidad, mediante abono en la cuenta que se indique en la factura.</p> <p>Las cuotas ordinarias de administración deberán ser pagadas directamente a la administración del edificio por parte de FAMOC DEPANEL S.A.S. bajo la figura de reembolso.</p> <p>Para la realización de cada pago derivado del presente contrato el arrendador deberá allegar al supervisor la respectiva factura de cobro y soportes que acrediten que se encuentra al día en el pago de los aportes al sistema de seguridad social integral de conformidad con la normatividad vigente.</p> <p>El supervisor del contrato expedirá el documento en el que conste si el contratista ha cumplido a satisfacción con sus obligaciones, o en su defecto informará las novedades presentadas. Si no se acompañan los documentos requeridos para el pago, el término para éste sólo empezará a contarse desde la fecha en que se presenten en debida forma o se haya aportado el último de los documentos. Las demoras que se presenten por estos conceptos serán responsabilidad del arrendador.</p> <p>Radicación de pago: la radicación de la factura o cuenta de cobro del arrendador debe realizarse dentro del rango comprendido entre el primero (01) decimo (10) día calendario del mes,; si este último día no es hábil, se debe anticipar la fecha de facturación para el</p>

“Se considera copia controlada la documentación ubicada en el Banco de Documentos de la RMBC. Toda copia de este se declara COPIA NO CONTROLADA”

	<p>día hábil inmediatamente anterior, en su defecto, tendrá que presentar la factura o la cuenta de cobro en el mes siguiente dentro del mismo rango.</p> <p>El pago se sujetará al respectivo registro presupuestal que se expida para el efecto.</p> <p>El arrendador deberá efectuar el diligenciamiento del formato creación y actualización de terceros.</p> <p>Abonos en cuenta: los citados pagos se efectuarán mediante consignación en la cuenta bancaria que el arrendador reportó a la entidad.</p> <p>Cálculo del IVA. El porcentaje por concepto del impuesto al valor agregado IVA se calculará, de conformidad con las disposiciones que rijan la materia, si a ello hubiere lugar.</p> <p>Parágrafo 1º:: En todo caso, si durante la ejecución del contrato el Gobierno Nacional modifica el valor del IVA, la entidad arrendataria deberá realizar el correspondiente ajuste de conformidad con la modificación de dicho impuesto.</p> <p>Parágrafo 2º: Servicios Públicos: En cuanto a los servicios públicos domiciliarios de energía eléctrica, acueducto y alcantarillado, serán pagados por la entidad con cargo al certificado de disponibilidad presupuestal que para el efecto se expida, siempre y cuando se haya efectuado la entrega del Inmueble a la Entidad y suscrito la respectiva Acta de inicio y/o acta de entrega – inventario del respectivo PISO por parte del Supervisor.</p> <p>Parágrafo 3º: Causación del canon: El canon de arrendamiento solo comenzará a causarse una vez entregado cada piso en las condiciones convenidas, por parte del ARRENDADOR al ARRENDATARIO según las especificaciones establecidas en el ANEXO TÉCNICO y en el presente documento.</p> <p>Además, solo habrá reconocimiento del canon de arrendamiento hasta que el respectivo PISO se reciba a satisfacción por parte de la RMBC y se haya suscrito el acta de inicio y/o acta de entrega – inventario del respectivo PISO por parte del Supervisor.</p> <p>Parágrafo 4º: El ARRENDADOR se obliga a entregar a la RMBC, el inmueble denominado PISO 14 y 15 – Avenida calle 26 #57-83 con la totalidad de las especificaciones técnicas y requerimientos contemplados por la Entidad.</p> <p>Para el recibo de los pisos el ARRENDATARIO, a través del Supervisor suscribirá con el ARRENDADOR el acta respectiva, en la cual se deje constancia de las condiciones técnicas de su entrega de acuerdo con lo pactado en el contrato.</p> <p>Parágrafo 5º: Todos los pagos están supeditados a la previsión del Programa Anual Mensualizado de Caja – PAC de la RMBC, de conformidad con el artículo 44 y subsiguientes del Acuerdo Regional N° 04 de 2023.</p>						
13. Certificado de disponibilidad presupuestal (CDP)	No. 135	Fecha: (8/01/2026)	<div>Valor: \$ 1,964,000,000.00</div> <table><tr><th>RUBRO</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>21202020070272112</td><td>\$ 1.790.598.704.00</td></tr></table>	RUBRO	VALOR	21202020070272112	\$ 1.790.598.704.00
RUBRO	VALOR						
21202020070272112	\$ 1.790.598.704.00						

“Se considera copia controlada la documentación ubicada en el Banco de Documentos de la RMBC. Toda copia de este se declara COPIA NO CONTROLADA”

y Presupuestal:	Rubro		21202020070272212	\$ 173,401,296.00
			TOTAL	\$1,964,000,000.00
14. Obligaciones de las partes:	OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR			
	Para el desarrollo del objeto contractual, el ARRENDADOR debe realizar las siguientes obligaciones específicas, que delimitan el alcance del contrato:			
	1. Entregar a la Región Metropolitana Bogotá – Cundinamarca el bien inmueble dado en arrendamiento en buen estado de servicio, seguridad y sanidad y poner a su disposición los servicios, bienes, mobiliario, usos conexos y los adicionales convenidos conforme al ANEXO TÉCNICO, el cual hace parte integral del contrato.			
	2. Entregar al arrendatario dentro de los diez (10) días siguientes a la suscripción del contrato, el documento del inmueble a paz y salvo por concepto de administración y servicios públicos; intereses de mora que se hubiesen generado por pago extemporáneo; por artículos o elementos que haya adquirido a crédito otorgado por las empresas de servicios públicos, cuyas cuotas se cobran, incluyéndose en el consumo mensual y bimensual; por gastos de conexión; reinstalación y en general, los gastos que por esta causa se ocasionen y que por cualquier otro concepto no atañen al consumo del arrendatario.			
	3. Facilitar el uso, goce y disfrute legítimo del inmueble objeto del arrendamiento, debiéndose sanear a su costa y responsabilidad los problemas jurídicos y materiales que se presenten durante la vigencia del contrato. En caso de embargos judiciales o administrativos, medidas cautelares o litigios de cualquier índole contra el ARRENDADOR, relacionados directa y exclusivamente con los INMUEBLES entregados en arrendamiento, el ARRENDADOR se obliga a dar aviso inmediato al ARRENDATARIO.			
	4. Pagar los impuestos que se generen por ley, con ocasión de la propiedad del inmueble.			
	5. Realizar las reparaciones necesarias y/o locativas que requiera el inmueble para lo cual se tendrá en cuenta lo previsto en el artículo 1985 del Código Civil, que en general corresponden a aquellas que son indispensables para el mantenimiento y conservación del inmueble (mantenimiento de los cimientos, o grietas, goteras, etc.).			
	6. Realizar, a su cuenta y riesgo, los arreglos locativos en los pisos catorce (14) y quince (15), en cumplimiento de las ESPECIFICACIONES TÉCNICAS del ANEXO TÉCNICO del contrato, conforme al cronograma presentado por el contratista y aprobado por el supervisor, el cual deberá entregarse dentro de los cinco (5) días siguientes a la suscripción del contrato.			
	7. Realizar periódicamente el mantenimiento preventivo y correctivo de los muebles y enseres, cableado y demás bienes y/o equipos suministrados por el arrendador, de acuerdo con las fechas pactadas en el cronograma de mantenimiento definido por el ARRENDADOR.			
	8. Realizar inspecciones de tipo técnico, al inmueble y las instalaciones, a través de un supervisor y del personal adicional técnico idóneo que se requiera para tales			

“Se considera copia controlada la documentación ubicada en el Banco de Documentos de la RMBC. Toda copia de este se declara COPIA NO CONTROLADA”

	<p>efectos, con el propósito de verificar el estado de los bienes y derechos objeto del arrendamiento y de poder determinar las labores necesarias de reparaciones o mantenimiento que deban ser realizadas en desarrollo de la respectiva obligación contractual, de acuerdo con las fechas pactadas en el cronograma de mantenimiento definido por el ARRENDADOR.</p> <p>9. Informar por escrito a la Entidad a través del supervisor del contrato, cualquier novedad relacionada con la venta del inmueble, que pueda afectar la ejecución contractual con una anticipación como mínimo de treinta (30) días hábiles.</p> <p>10. Dar respuesta oportuna y solución a los requerimientos que se derivan del inmueble, siempre y cuando no obedezcan al mal uso por parte de la entidad.</p> <p>11. Librar a la Región Metropolitana Bogotá - Cundinamarca de toda perturbación en el uso y goce del inmueble.</p> <p>12. Garantizar a la Región Metropolitana Bogotá - Cundinamarca el goce ininterrumpido de 30 parqueaderos.</p> <p>13. La administración del edificio brindará el servicio de vigilancia en las zonas comunes, bajo el servicio de 24 horas los treinta días del mes, de conformidad con las condiciones determinadas por parte de la Copropiedad.</p> <p>14. Efectuar el pago de las cuotas extraordinarias de administración, impuestos, tasas o contribuciones o cualquier otro cargo que pueda recaer sobre el inmueble.</p> <p>15. Otorgar a la Región Metropolitana Bogotá - Cundinamarca un plazo de cinco (05) días calendario para desocupar el inmueble una vez terminado el presente contrato, los cuales serán objeto del pago correspondiente por parte de la entidad.</p> <p>16. No cobrar prima alguna al arrendatario al momento de la restitución del inmueble arrendado.</p> <p>17. Permitir al arrendatario, mientras inicie el plazo del contrato, mediante intermedio o de contratistas, realizar intervenciones relacionadas con los servicios de conexión para telefonía e internet con la puesta en funcionamiento de las oficinas del ARRENDATARIO, si se produce.</p> <p>18. Suscribir oportunamente el acta de inicio, el acta de entrega del inmueble y actas de terminación y liquidación del contrato, según aplique.</p> <p>19. Allegar a la Entidad las garantías requeridas dentro de los tres (03) días hábiles siguientes a la suscripción del contrato.</p> <p>20. Elaborar y suscribir con el ARRENDATARIO el acta de entrega con su respectivo inventario de las áreas o espacios físicos arrendados, en el cual se debe incluir el mobiliario con el número de puestos de trabajo y oficinas cerradas acordados en el contrato y en los estudios previos que soportan la suscripción del mismo.</p> <p>21. Facturar mensualmente el valor causado por el canon de arrendamiento acorde con la suma pactada en el contrato, la cual debe cumplir con los requisitos y normas del Estatuto Tributario.</p>
--	---

	<p>22. Presentar junto con cada factura las planillas de pago donde acredite que se encuentra al día con los pagos de la seguridad social (salud y pensión) y parafiscales. Lo anterior en cumplimiento de lo establecido por el artículo 50 de la Ley 789 de 2002 y demás normas que lo modifiquen o sustituyan.</p> <p>23. Tener el inmueble listo al inicio del contrato para que el ARRENDATARIO pueda iniciar el uso y goce ininterrumpido, en las condiciones previstas en el presente documento conforme a las especificaciones técnicas - ANEXO TÉCNICO, acabados y elementos de inmuebles por destinación y por adhesión que previamente han concertado las partes, conforme a la propuesta del ARRENDADOR, la cual hará parte integral del contrato.</p> <p>24. Las demás que correspondan a la naturaleza de los contratos de arrendamiento.</p> <p style="text-align: center;">OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Recibir el inmueble una vez cumplidos los requisitos de ejecución del contrato. 2. Utilizar el inmueble arrendado para el fin contratado y en todo caso darle el uso al que está naturalmente destinado. 3. Conservar el inmueble objeto del contrato en buen estado, salvo el deterioro normal derivado de su uso. 4. Será responsabilidad del ARRENDATARIO asumir los daños causados al bien inmueble y los equipos entregados de manera dolosa o culposa por parte de los empleados o contratistas de la RMBC, NO será responsabilidad del ARRENDATARIO asumir los deterioros del inmueble y de los equipos por el paso del tiempo su uso legítimo o de fuerza mayor, caso fortuito o derivado de la mala calidad del inmueble por su vetustez, por la naturaleza del suelo o por defecto de construcción que se causen. 5. Permitir en cualquier tiempo y previa concertación con el supervisor del contrato, las visitas del arrendador o de su representante, para constatar el estado y la conservación del inmueble u otras circunstancias que sean de su interés, siempre y cuando dichas visitas no afecten la continuidad regular del servicio a cargo del arrendatario. 6. Conservar y mantener en buen estado de funcionamiento el inmueble, objeto del contrato y restituir el inmueble en el estado en que fue entregado, salvo el deterioro normal derivado de su uso y goce legítimo. 7. Informar con mes y medio de anticipación al contratista de la entrega del inmueble. 8. Responder por el aseo, conservación, mantenimiento y la óptima presentación del espacio arrendado. 9. Pagar el canon o renta dentro del plazo pactado, así como los servicios públicos domiciliarios del espacio arrendado los cuales de conformidad con la oferta deben ser asumidos por el arrendatario. Lo anterior teniendo en cuenta que FAMOC DEPANEL pagara por mandato de la entidad la administración, pero dicho costo es
--	---

"Se considera copia controlada la documentación ubicada en el Banco de Documentos de la RMBC. Toda copia de este se declara COPIA NO CONTROLADA"

	trasladado en igual valor a Región Metropolitana.			
	<p>10. Restituir el inmueble arrendado en buen estado de conservación y servicio, salvo el deterioro natural causado por su uso para el cual fue arrendado.</p> <p>11. Informar al ARRENDADOR en un término no mayor a 5 días calendario una vez se tenga conocimiento, de cualquier daño o deterioro que presente el inmueble.</p> <p>12. Realizar mejoras útiles y adaptaciones previo consentimiento del arrendador y quedará autorizado para retirarlas sin detrimento del inmueble arrendado, En ningún caso el Arrendador estará obligado a reconocer el valor de obras, mejoras, adecuaciones, equipos o sistemas que no puedan ser retirados del inmueble a la terminación del arriendo, caso en el cual accederán al inmueble sin lugar a contraprestación alguna.</p> <p>13. Verificar el cumplimiento en las condiciones establecidas en la propuesta aprobada para dar inicio al disfrute del bien arrendado.</p> <p>14. Las demás relacionadas con el objeto, naturaleza y alcance del contrato.</p>			
13. Supervisión	Nombre del servidor a la fecha de diligenciamiento del estudio previo	ANDRES ENRIQUE POLANCO PONTON		
	No. Cédula de Ciudadanía:	79.784.855	Cargo servidor	Profesional Especializado 222-12 con Funciones de Recursos Físicos
	Dependencia	Subdirección de Gestión Corporativa	e-mail	apolanco@regionmetropolitana.gov.co
	La supervisión será realizada por el Profesional Especializado 222- 12 con Funciones de Recursos Físicos de la Región Metropolitana Bogotá – Cundinamarca o quien haga sus veces o quien el ordenador del gasto designe para ello, quien tendrá la obligación de verificar el cumplimiento del objeto contractual y de las obligaciones contraídas por las partes.			
	En el ejercicio de sus funciones el supervisor debe observar lo dispuesto en el numeral 1° del artículo 4° y numeral 1° del artículo 26 de la Ley 80 de 1993, los artículos 83 y 84 de la Ley 1474 de 2011, el Manual de Interventoría y Supervisión de la Región Metropolitana Bogotá Cundinamarca y demás normas concordantes.			
PARÁGRAFO PRIMERO: El supervisor será designado a través de la plataforma SECOP II por el ordenador del gasto. Si se requiere el cambio de supervisor, el ordenador del gasto procederá a designar un nuevo supervisor, para lo cual no se requerirá de modificación contractual, sino que la misma se efectúa mediante oficio que se comunicará a las partes.				
PARÁGRAFO SEGUNDO: Corresponde al supervisor la verificación del cargue de los informes de la ejecución del contrato en la plataforma SECOP II, así como la solicitud y trámite de las novedades contractuales en dicha plataforma, en los términos establecidos				

		por la entidad en el Manual de Contratación.															
		PARÁGRAFO TERCERO: Teniendo en cuenta que el artículo 2.2.1.1.2.4.3 del Decreto 1082 de 2015 establece que: "Vencidos los términos de las garantías de calidad, estabilidad y mantenimiento, o las condiciones de disposición final o recuperación ambiental de las obras o bienes, la Entidad Estatal debe dejar constancia del cierre del expediente del Proceso de Contratación" será obligación del supervisor del contrato solicitar el cierre del expediente del proceso de contratación dentro de los términos señalados en el artículo 2.2.1.1.2.4.3 del Decreto 1082 de 2015.															
14. Análisis del Sector		En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 2.2.1.1.1.6.1. del Decreto 1082 de 2015, y siguiendo los lineamientos de la Guía para la Elaboración de Estudio de Sector G-EES-02 expedida por el ente rector de la contratación pública "Agencia Nacional de Contratación Pública - Colombia Compra Eficiente-", la Subdirección de Gestión CORPORATIVA en su condición de estructurador dentro de la planeación del proceso de contratación realiza el análisis del sector (ver Anexo - Análisis del sector Actualizado) relativo a la contratación que se adelantará mediante Contratación Directa El análisis se realiza en la etapa de planeación y estructuración de la contratación desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica y de análisis de riesgo.															
15. Análisis del riesgo y forma de mitigarlo		<p>Análisis que comprende la valoración de los riesgos previsibles que asumen la entidad pública y el contratista, en la etapa precontractual, contractual e incluso poscontractual, que se traduce, en las medidas de mitigación que se adopten en la ejecución de lo pactado y en el panorama financiero del contrato.</p> <p>Este estudio debe efectuarse en cumplimiento de lo ordenado por el artículo 4º de la Ley 1150 de 2007, en concordancia con lo dispuesto por el Decreto Único 1082 de 2015 que establece que la Entidad Estatal debe evaluar el riesgo que el Proceso de Contratación representa para el cumplimiento de sus metas y objetivos, de acuerdo con los manuales y guías que para el efecto expida Colombia Compra Eficiente.</p> <p>ADJUNTO ANEXO MATRIZ DE RIESGOS</p>															
16. Análisis que sustenta la exigencia de garantías		<p>De conformidad con lo establecido en el artículo 7º de la Ley 1150 de 2007, y según lo dispuesto en el Libro 2, Título 1, Capítulo 2, Sección 3 – Garantías, del Decreto Nacional 1082 de 2015, le corresponde al CONTRATISTA constituir en favor de la Región Metropolitana Bogotá Cundinamarca la (s) garantía (s) que cubran los siguientes amparos:</p> <table><tr><th colspan="5">GARANTÍA ÚNICA DE CUMPLIMIENTO</th></tr><tr><th>Indicar con una x la garantía solicitada</th><th>AMPAROS</th><th>PORCENTAJE (Señalar el porcentaje solicitado)</th><th>VIGENCIA</th><th>DESCRIPCIÓN</th></tr><tr><td>X</td><td>CUMPLIMIENTO DE LAS</td><td>Este amparo se deberá constituir por una suma igual al veinte por ciento (</td><td>Con una vigencia igual al plazo de ejecución del contrato y la de sus prórrogas si a ello hubiere</td><td>El amparo de cumplimiento del convenio/contrato cubrirá a la entidad estatal contratante de los perjuicios directos</td></tr></table>	GARANTÍA ÚNICA DE CUMPLIMIENTO					Indicar con una x la garantía solicitada	AMPAROS	PORCENTAJE (Señalar el porcentaje solicitado)	VIGENCIA	DESCRIPCIÓN	X	CUMPLIMIENTO DE LAS	Este amparo se deberá constituir por una suma igual al veinte por ciento (Con una vigencia igual al plazo de ejecución del contrato y la de sus prórrogas si a ello hubiere	El amparo de cumplimiento del convenio/contrato cubrirá a la entidad estatal contratante de los perjuicios directos
GARANTÍA ÚNICA DE CUMPLIMIENTO																	
Indicar con una x la garantía solicitada	AMPAROS	PORCENTAJE (Señalar el porcentaje solicitado)	VIGENCIA	DESCRIPCIÓN													
X	CUMPLIMIENTO DE LAS	Este amparo se deberá constituir por una suma igual al veinte por ciento (Con una vigencia igual al plazo de ejecución del contrato y la de sus prórrogas si a ello hubiere	El amparo de cumplimiento del convenio/contrato cubrirá a la entidad estatal contratante de los perjuicios directos													

"Se considera copia controlada la documentación ubicada en el Banco de Documentos de la RMBC. Toda copia de este se declara COPIA NO CONTROLADA"

		OBLIGACIONES	20 %) del valor total del contrato	lugar y seis (6) meses mas	derivados del incumplimiento total o parcial de las obligaciones nacidas de la relación contractual, así como de su cumplimiento tardío o de su cumplimiento defectuoso, cuando ellos son imputables al contratista garantizado. Además de esos riesgos este amparo comprenderá siempre el pago del valor de las multas y de la cláusula penal pecuniaria pactadas.
		BUEN MANEJO Y CORRECTA INVERSIÓN DEL ANTICIPO.	Este amparo se deberá constituir por EL 100% del valor del anticipo	Con una vigencia igual al plazo de ejecución del contrato y la de sus prórrogas si a ello hubiere lugar y seis (6) meses mas	El amparo de buen manejo y correcta inversión del anticipo cubre a la entidad estatal contratante, de los perjuicios sufridos con ocasión de (i) la no inversión; (ii) el uso indebido, y (iii) la apropiación indebida que el contratista garantizado haga de los dineros o bienes que se le hayan entregado en calidad de anticipo para la ejecución del convenio. Cuando se trate de bienes entregados como anticipo, estos deberán tasarse en dinero en el contrato.
		DEVOLUCIÓN DEL PAGO ANTICIPADO	Este amparo se deberá constituir por EL 100% del valor del pago anticipo	Con una vigencia igual al plazo de ejecución del contrato y la de sus prórrogas si a ello hubiere lugar y seis (6) meses mas	El amparo de devolución de pago anticipado cubre a la entidad estatal contratante de los perjuicios sufridos por la no devolución total o parcial, por parte del contratista, de los

"Se considera copia controlada la documentación ubicada en el Banco de Documentos de la RMBC. Toda copia de este se declara COPIA NO CONTROLADA"

					dineros que le fueron entregados a título de pago anticipado, cuando a ello hubiere lugar.
X	CALIDAD DEL SERVICIO	Para garantizar la calidad del servicio, se deberá constituir una garantía equivalente al veinte por ciento (20 %) del valor del contrato	Con una vigencia igual al plazo de ejecución del contrato y la de sus prórrogas si a ello hubiere lugar y seis (6) meses más.	El amparo de calidad del servicio cubre a la entidad estatal contratante de los perjuicios imputables al contratista garantizado que surjan con posterioridad a la terminación del contrato y que se deriven de: la mala calidad e insuficiencia de los productos entregados con ocasión de un convenio de consultoría o de la mala calidad del servicio prestado, teniendo en cuenta las condiciones pactadas en el convenio.	
	CALIDAD Y CORRECTO FUNCIONAMIENTO DE LOS BIENES Y EQUIPOS SUMINISTRADOS	Para garantizar la calidad y correcto funcionamiento de los bienes y equipos suministrados, se deberá constituir una garantía equivalente al veinte por ciento (20 %) del valor del contrato	Con una vigencia igual al plazo de ejecución del convenio y sus prórrogas si a ello hubiere lugar, y seis (6) meses mas	El amparo de calidad y correcto funcionamiento de los bienes y equipos suministrados cubrirá a la entidad estatal contratante de los perjuicios imputables al contratista garantizado, (i) la mala calidad o deficiencias técnicas de los bienes o equipos suministrados, de acuerdo con las especificaciones técnicas establecidas en el convenio o, por el incumplimiento de los parámetros o normas técnicas establecidas para el respectivo bien o equipo.	

	X	SALARIOS, PRESTACIONES SOCIALES E INDEMNIZACIONES	Este amparo se hará en cuantía equivalente al cinco por ciento (5%) del valor del contrato	Con una vigencia igual al plazo de ejecución del convenio y tres (3) años más y sus prórrogas si a ello hubiere lugar.	El amparo de pago de salarios, prestaciones sociales legales e indemnizaciones laborales cubrirá a la entidad estatal contratante de los perjuicios que se le ocasionen como consecuencia del incumplimiento de las obligaciones laborales a que esté obligado el contratista garantizado, derivadas de la contratación del personal utilizado para la ejecución del convenio amparado en el territorio nacional.
	GARANTÍA DE RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRA CONTRACTUAL				
	Indicar con una x la garantía solicitada	AMPARO	PORCENTAJE	VIGENCIA	DESCRIPCIÓN

	X	RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRA CONTRACTUAL	<p>Deberá constituirse así:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 200 smlmv cuando el valor del cto sea inferior o igual a 1500 smlmv. X 2. 300 smlmv cuando el valor del cto sea superior a 1500 e inferior o igual a 2500 3. 400 smlmv cuando el valor del convenio sea superior a 2500 e inferior o igual a 5000: 4. 500 smlmv cuando el valor del cto sea superior a 5000 e inferior o igual a 10000 5. 5% del valor del convenio, cuando este sea superior a 	Con vigencia igual al plazo de ejecución del convenio y de las prórrogas si las hubiere.	Esta Garantía ampara la responsabilidad extracontractual que se pudiera llegar a atribuir a la administración con ocasión de las actuaciones, hechos u omisiones de sus contratistas o subcontratistas, esta garantía es independiente y exclusiva de la Garantía General Única de Cumplimiento.
--	---	---	---	--	--

"Se considera copia controlada la documentación ubicada en el Banco de Documentos de la RMBC. Toda copia de este se declara COPIA NO CONTROLADA"

			10.000, en el caso el valor asegurad o debe ser máximo de 75 mil smlmv _		
	<p>PARÁGRAFO PRIMERO: En tratándose del contrato de seguro, la garantía no expira por falta de pago de la prima ni puede ser revocada unilateralmente.</p> <p>PARÁGRAFO SEGUNDO: El hecho de la constitución de estos amparos, no exonera al CONTRATISTA de las responsabilidades legales con los riesgos asegurados.</p>				
<p>17.COMPROMISO ANTICORRUPCIÓN</p>	<p>La Región Metropolitana Bogotá–Cundinamarca, está comprometida con la prevención de los actos de corrupción en la contratación estatal con base en la Constitución Política, la ley, los tratados internacionales y, en especial, con los principios de transparencia, buena fe, planeación, eficacia, precaución y moralidad administrativa.</p>				



HENRY DAVID ORTIZ SAAVEDRA
SUBDIRECTOR DE GESTIÓN CORPORATIVA