



Bogotá, 05 de enero de 2026

Doctor

**HENRY DAVID ORTÍZ SAAVEDRA**

Subdirector de Gestión Corporativa

**REGIÓN METROPOLITANA BOGOTÁ – CUNDINAMARCA**

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

**[hortiz@regionmetropolitana.gov.co](mailto:hortiz@regionmetropolitana.gov.co)**

La ciudad

***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.*

Respetado Doctor Henry,

Teniendo en cuenta que se la fecha de vencimiento del contrato de arrendamiento número RM-CD-175-2025, suscrito entre **FAMOC DEPANEL S.A.S** y la **REGIÓN METROPOLITANA BOGOTÁ – CUNDINAMARCA** es el próximo 20 de enero de 2026, atentamente nos permitimos presentar para su consideración, la orden de magnitud correspondiente para la renovación del mencionado contrato arrendamiento de las áreas totalmente adecuadas y dotadas, para las oficinas de la **REGIÓN METROPOLITANA BOGOTÁ – CUNDINAMARCA**, cuyos parámetros obedecen al cumplimiento de los requerimientos planteados por dicha entidad y con el mejor valor posible después de optimizar nuestros esfuerzos para efectuar una propuesta que se ajuste a sus necesidades.

**Servicio:** Espacios Funcionales

**Objeto:** Arrendamiento de inmueble dotado

**Servicios que incluye:**

**1- Canon de arrendamiento del inmueble dotado y conformado por:**

- **Acabados:**

Revisado por: 20260105/000000000000

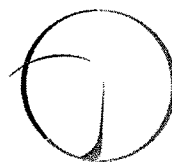
**BOGOTÁ D.C.**  
Carrera 11 #67-51 Ofc. 301  
[famoc@famoc.net](mailto:famoc@famoc.net)

**BARRANQUILLA**  
Carrera 55 # 100-51 Ofc. 1241  
Edificio Blue Gardens  
[barranquilla@famoc.net](mailto:barranquilla@famoc.net)

**MEDELLÍN**  
Carrera 43a # 11e-44 Ofc. 307  
[famocmed@famoc.net](mailto:famocmed@famoc.net)

**PLANTA Y SEDE ADMINISTRATIVA**  
Autop. Medellín - Km.14 El Cerezo, Vda. Puente  
Piedra - Medellín, Cundinamarca

54 AÑOS  
WWW.FAMOCDEPANEL.COM



FAMOCDEPANEL

Through Ideas®

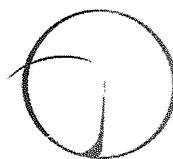
Pisos en porcelanato y vinilo, placa a la vista, divisiones en vidrio templado, iluminación led, Red de potencia para corriente regulada y normal, cableado de voz/datos categoría 6 A puntos sencillos por puesto de trabajo, sistemas de detección y extinción de incendios.

- **Equipamiento:**

- Sistema de CCTV (2 cámaras por piso)
- Control de acceso Biométrico para cuarto técnico y data center
- Control de acceso a la entrada de los pisos
- Acces Point
- Certificación RETIE
- Extinción y detección de incendios
- Piso antiestático en cuartos técnicos
- Lámparas LED
- Persianas – Solar Screen en toda el área
- Señalización Industrial
- Señalización informativa
- Extintores
- Camillas de emergencia
- Cableado certificado categoría 6 A puntos sencillos en todos los puestos de trabajo y salas de juntas.
- Gabinetes eléctricos
- Backbone en fibra ( entre pisos )
- Barraje puesta a tierra
- Patchcord de 1.5m
- UPS en cuartos técnico y Data Center
- Lámparas herméticas
- Lámparas de emergencia
- Sensores de iluminación
- Aire TipoMinisplit en cuarto técnico y data center
- Tarjetas de acceso para ingreso
- Marquillado
- interconexión ente data center y cuarto técnico con backbone en fibra
- Planos y documentación
- Tuberías y ductos para cableado de datos y antena

- **Mobiliario:**

- 2 oficina de director (con mesa para reuniones y televisor),
- 6 oficinas para subdirectores (con mesa para reuniones),
- 12 oficinas para jefes de oficina (con tablero)
- 8 puestos secretariales
- 131 puestos de trabajo estándar.



FAMOCDEPANEL

Through Ideas

- 1 sala de juntas para 20/25 personas
- 2 espacios de coworking para 8/10 personas
- 1 sala amigable con la familia
- 1 sala de Archivo
- 1 recepción
- 2 mesas redondas / cuadradas cafetería
- 8 sillas cafetería
- Un Punto de datos y punto eléctrico para tv en sala de conductores.
- 30 cupos de parqueadero.

#### ADECUACIONES ADICIONALES PARA EL NUEVO CONTRATO, SEGÚN REQUERIMIENTO DE LA ENTIDAD

##### • ADECUACIONES – PISO 14

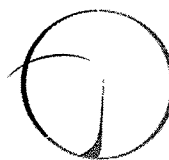
- Cuatro (4) televisores de 55", incluyen soportes de brazo para la sala de juntas y oficinas subdirectores.
- Dos (2) tomacorrientes (normal y regulada) para la sala de conductores.
- Doce (12) puntos de red y eléctricos normal y regulada (para 12 puestos pendiente por definir ubicación con la entidad)
- 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 y cabina de llamada.
- Siete (7) tableros cuadrícula para marcador borrable.
- catorce (14) puntos de red y eléctricos (normal y regulada) (para 14 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.



FAMOCDEPANEL

Through Ideas

- 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

## 2. Mantenimiento preventivo y correctivo de las instalaciones con el siguiente alcance:

Garantizar el funcionamiento permanente de:

- Iluminación (lámparas y luminarias)
- Funcionamiento óptimo red de cableado potencia y voz/datos.
- Funcionamiento óptimo de mobiliario.

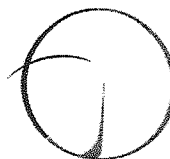
## 4. Servicios de administración del edificio conformados por:

- Vigilancia con CCTV en zonas comunes, portería y parqueo 24 horas
- Control de acceso en portería (recepción)
- Mantenimiento y aseo de fachadas y cubierta
- Ascensores que llegan directamente a cada piso
- Red contra incendio
- Escalera de emergencia

## 5.- Servicios y elementos que no incluye la presente orden de magnitud:

- Servicio de vigilancia privada dentro de las áreas alquiladas
- Servicio de cafetería
- Insumos para baños o cafetería
- Ningún pago de servicios públicos
- Canal de comunicaciones (debe ser contratado por la entidad)
- No se incluyen Switches de Borde ni de Core

## 6.- Orden de Magnitud



FAMOC DE PANEL

Through Ideas

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

MT2

770.14

DESCRIPCION	PISO 15	VL MT2
CANON	90,552,166.00	126,869.961050242
ADM *	10,417,657.00	
IVA	17,204,912.00	
<b>TOTAL</b>	<b>118,174,735.00</b>	

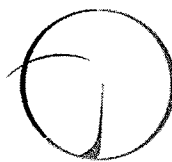
713.74

**Notas:**

- El valor del MT2, antes de IVA y de Administración para el piso 14 es de 126,606.097592645 VLMT2. Sin embargo, el canon total es de \$127,242,744, el cual incluye IVA y Administración.
- El valor del MT2, antes de IVA y de Administración para el piso 15 es de 126,869.961050242 VLMT2 Sin embargo, el canon total es de \$118,174,735 el cual incluye IVA y Administración
- El costo de la administración es por coeficiente por cada piso.
- El valor total del arriendo por mes \$245.417.479
- El valor de la cuota de administración será pagado por parte del Arrendador a la Administración por instrucciones y en nombre de la Entidad arrendataria, y será reintegrado mediante el mecanismo de reembolso. En consecuencia, la entidad deberá reconocer el aumento decretado para la vigencia 2026.

**8.- Condiciones Comerciales:**

Plazo del contrato:	Según necesidades de la entidad.
Tiempo de Entrega:	De inmediato.
Forma de pago:	Bimensual – Anticipados, dentro de los primeros 10 días calendario de cada mes.
Incremento anual:	En el evento en que de acuerdo con su necesidad, la Entidad requiera de la renovación del contrato, mediante una adición o la firma de un contrato nuevo, y siempre que transcurran doce (12) meses de ocupación del inmueble, el canon de arrendamiento vigente será sujeto de un ajuste en un porcentaje equivalente al Índice de Precios al Consumidor (IPC) del cierre del año inmediatamente anterior, en consonancia con lo establecido en el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015. De acuerdo con la ocupación ininterrumpida por parte de la REGIÓN METROPOLITANA BOGOTÁ – CUNDINAMARCA en los inmuebles objeto de la presente, su ajuste deberá aplicarse a partir del 01 de octubre del 2026, siempre que su intención sea continuar en las áreas.



FAMOCDEPANEL

Through Ideas

Cuota de administración:

El valor de la cuota de administración se destaca en la orden de magnitud como parte de los elementos que el arrendatario (REGIÓN METROPOLITANA BOGOTÁ – CUNDINAMARCA), concepto que deberá pagar el futuro arrendatario durante el arrendamiento del inmueble, por lo que, no hace parte de los servicios que ofrece directamente el Arrendador.

El valor de la cuota de administración será pagado por parte del Arrendador a la Administración por instrucciones y en nombre de la Entidad arrendataria, y será reintegrado mediante el mecanismo de reembolso.

Por lo anterior, el arrendador no obtiene utilidad ni provecho alguno por concepto del pago de la cuota de administración mensual, razón por la cual, cualquier descuento que se obtenga por pronto pago o el incremento que anualmente se hace en cumplimiento de lo establecido en la Ley 675 de 2001 y demás normas beneficiará o será asumido por parte de la entidad arrendataria (REGIÓN METROPOLITANA BOGOTÁ – CUNDINAMARCA).

**El incremento de la cuota de administración se realizará el primero (1) de enero de cada vigencia fiscal, de acuerdo con el porcentaje decretado por parte de la Asamblea propietario o el organismo que corresponda, el cual se les compartirá en cuanto sea expedida por dicho órgano, para realizar los ajustes de orden contractual que correspondan. En consecuencia, FAMOC DEPANEL S.A.S. procederá a emitir la factura correspondiente, en la cual se realizará el cobro retroactivo del incremento decretado y aprobado por la Asamblea de la copropiedad para la vigencia 2026. Dicha factura será remitida con posterioridad al mes de abril de la referida vigencia, toda vez que solo hasta ese momento EL ARRENDADOR contará con el soporte que permita acreditar el valor correspondiente.**

Notas:

- El valor calculado en la presente orden de magnitud se realizó con base en los requerimientos efectuados por parte de la Entidad.
- Si durante la ejecución del contrato se requieren especificaciones adicionales o mayores componentes de mobiliario dentro del inmueble arrendada, el valor del canon de arrendamiento mensual podrá incrementarse, previo acuerdo entre las partes, de acuerdo con las nuevas condiciones requeridas por parte de la entidad.

Informe de gestión de la entidad

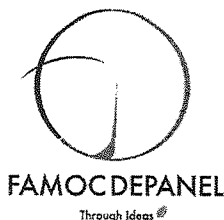
BOGOTÁ D.C.  
Carrera 11 #87-51 Ofic. 301  
famoc@famoc.net

BARRANQUILLA  
Carrera 55 # 100-51 Ofic. 1341  
Edificio Blue Gardens  
barraquilla@famoc.net

MEDELLÍN  
Carrera 43a # 11a 44 Ofic. 507  
medellin@famoc.net

PLANTA Y SEDE ADMINISTRATIVA  
Aldop. Medellín Km.14 El Cerezo, Vda. Puente  
Piedra, Medellín, Cundinamarca

54 AÑOS  
WWW.FAMOCDEPANEL.CO



- c) En caso que se generen modificaciones al IVA o se creen impuestos, tasas o contribuciones adicionales, no contemplados en el momento de la celebración del contrato, las mismas deberán ser incluidas en el nuevo valor del canon de arrendamiento acordado.
- d) FAMOC DEPANEL S.A.S junto con REGIÓN METROPOLITANA BOGOTÁ – CUNDINAMARCA (el ARRENDATARIO), suscribirán a mas tardar dentro del los cinco (05) días siguientes a la firma del contrato, el inventario correspondiente con el que se entregan las áreas.

Una vez sea aceptada la presente orden de magnitud con la totalidad de su contenido técnico, financiero y jurídico y se suscriba el contrato de arrendamiento, la presente orden de magnitud y su aceptación por el REGIÓN METROPOLITANA BOGOTÁ – CUNDINAMARCA harán parte integral del contrato de arrendamiento.

Cualquier aclaración al respecto, con gusto los atenderemos.

Cordial saludo,

  
**JAVIER ARMANDO RAMÍREZ CÁCERES**  
Representante legal  
FAMOC DEPANEL S.A.S

