Fecha de elaboración: 19/03/2021

1. Nombre del Proyecto:

42120202007 - Servicios financieros y servicios conexos, servicios inmobiliarios y servicios de leasing
423011604507519 - Diseño, construcción y puesta en operación de la Primera Línea del Metro de Bogotá Tramo 1, incluidas sus obras complementarias.

2. Dependencia Ordenadora del Gasto:	**Dependencia Ejecutora:**
Gerencia General	Gerencia Administrativa y Financiera

3. Modalidad de Selección:

Licitación:	Concurso de Méritos:	Selección Abreviada:	Contratación Directa: **X**	Mínima Cuantía:

4. Tipo de Contrato:

Consultoría:	Obra Pública:		
Suministro:	Prestación de Servicios:		Seguros:
Compraventa:	Concesión:	Otro. **X** Cuál: ARRENDAMIENTO	

5. Aviso de Convocatoria

Aplica____ No Aplica **X**

De conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.1.1.2.1.2. del Decreto 1082 de 2015, en los Procesos de Contratación adelantados bajo las modalidades de selección de mínima cuantía y contratación directa, no es necesaria la expedición y publicación del aviso de convocatoria en el SECOP.

6. Descripción de la necesidad que se pretende satisfacer con la contratación:

Creación de la Empresa Metro de Bogotá S.A.

El Acuerdo 645 de 2016 "Por el cual se adopta el Plan de Desarrollo Económico, social, ambiental y de obras públicas para Bogotá D.C. 2016 - 2020 "Bogotá mejor para todos", en su artículo 27 "Mejor movilidad para todos", estableció como eje estructurador del programa, el Sistema Integrado de Transporte Masivo, compuesto por Transmilenio y Metro; indicando que en lo relacionado con el Metro, se contratará y dará inicio a la construcción de la Primera Línea, proceso que será liderado por la nueva Empresa Metro de Bogotá S.A.

La Empresa Metro de Bogotá S.A., es una sociedad por acciones del orden Distrital, descentralizada, vinculada al sector movilidad, cuyo objeto principal se encuentra definido en el artículo 2º del Acuerdo Distrital No. 642 de 2016, modificado por el artículo 96 del Acuerdo Distrital No. 761 de 2020, así:

La EMB está comprometida con el medio ambiente; no imprima este documento. Si este documento se encuentra impreso se considera "Copia no Controlada". La versión vigente se encuentra publicada en aplicativo oficial de la Entidad.

*"**ARTÍCULO 2. OBJETO.** Inciso primero modificado por el art. 96, Acuerdo Distrital 761 de 2020**.** <El nuevo texto es el siguiente> Corresponde a la empresa METRO DE BOGOTÁ S.A. realizar la planeación, estructuración, construcción, operación, explotación y mantenimiento de las líneas férreas y de metro que hacen parte del Sistema Integrado de Transporte Público de Bogotá, así como la adquisición, operación, explotación, mantenimiento, y administración del material rodante.*

También hace parte del objeto social de la entidad, liderar, promover, desarrollar y ejecutar proyectos urbanísticos, en especial de renovación urbana, así como la construcción y el mejoramiento del espacio público en las áreas de influencia de las líneas del metro, con criterio de sostenibilidad.

Todo lo anterior, en las condiciones que señalen las normas vigentes, las autoridades competentes y sus propios estatutos."

De conformidad con las competencias funcionales asignadas mediante el Acuerdo 642 del 12 de mayo de 2016, *"Por el cual se autoriza al Alcalde Mayor en representación del Distrito Capital para participar, conjuntamente con otras entidades descentralizadas del orden Distrital, en la constitución de la Empresa Metro de Bogotá S.A., se modifican parcialmente los Acuerdos Distritales 118 de 2003 y 257 de 2006, se autorizan compromisos presupuestales y se dictan otras disposiciones en relación con el Sistema Integrado de Transporte Público de Bogotá"* , la Empresa Metro de Bogotá S.A., de conformidad con lo establecido en el numeral 3º del artículo 3º tiene a su cargo llevar a cabo la siguiente función en busca del cumplimiento de su objeto misional:

*"**ARTÍCULO 3. FUNCIONES.** En desarrollo de su objeto, la empresa METRO DE BOGOTÁ S.A. llevará a cabo las siguientes actividades: (...)*

3. Celebrar los contratos de derecho público o privado necesarios para la ejecución de su objeto, incluyendo contrato de asociación público-privada, contratos de concesión, contratos de arriendo, contratos de fiducia, contratos de obra pública, contratos de empréstito, entre otros que tiendan al desarrollo de su objeto. (…)"

5.1. *Antecedentes del Proyecto Metro de Bogotá*

La ciudad, ha venido adelantando diferentes estudios encaminados a la estructuración de un sistema de transporte público masivo y desde el punto de vista técnico actual, debe indicarse que el Banco Mundial y el BID apoyaron, por solicitud del gobierno distrital, la definición de los términos de referencia para el estudio del diseño conceptual y su financiación, así como para los estudios del diseño básico avanzado de la Primera Línea del Metro de Bogotá D.C., aprobados por el CONPES 3524 del 11 de Junio de 2008.

Mediante el Decreto 309 de 2009, se adoptó para Bogotá, el Sistema Integrado de Transporte Público, regulando, entre otros, la operación del SITP, el esquema empresarial, democratización y prestación del servicio, el sistema integrado de recaudo, control e información, servicio al usuario, gradualidad y tarifas.

El proyecto Primera Línea del Metro de Bogotá hizo parte de la respuesta que la Administración Distrital ha dado a la problemática del desplazamiento de los habitantes de Bogotá; en este orden, el Acuerdo 645 de 2016 *"Por el cual se adopta el Plan de Desarrollo Económico, social, ambiental y de obras públicas para Bogotá D.C.*

2016 - 2020 Bogotá Mejor para Todos", incluyó en el artículo 27 el programa "Mejor movilidad para todos", cuyo objetivo es "*…mejorar la calidad de la movilidad y la accesibilidad que provee el Distrito Capital para todos los usuarios: peatones, ciclistas, usuarios del transporte público colectivo e individual, así como del transporte privado. El eje estructurador de este programa es el Sistema Integrado de Transporte Masivo, compuesto por TransMilenio y Metro. En lo relacionado con el subsistema TransMilenio, se ampliará la red de troncales y se optimizará el sistema operacional mejorando la cobertura y la calidad del servicio. En cuanto al Metro, se contratará y dará inicio a la construcción de la primera línea, proceso que liderará la nueva Empresa Metro de Bogotá S.A. El Sector Movilidad promoverá su adecuada integración y coordinación con proyectos regionales. Así mismo, buscará potenciar las redes de transporte masivo como catalizadores de la renovación urbana*."

Ahora bien, considerando los siguientes antecedentes, se viabilizó la ejecución del proyecto PLMB

- El Acuerdo 645 de 2016, en su artículo 62 definió como proyectos estratégicos para Bogotá, D.C., "*aquellos que garantizan a mediano y largo plazo la prestación de servicios a la ciudadanía y que por su magnitud son de impacto positivo en la calidad de vida de sus habitantes"* e identificó en esa categoría proyectos como "*estudios, diseño, remodelación, desarrollo, construcción, ejecución, operación y/o mantenimiento de proyectos de infraestructura de transporte, incluyendo el metro y las troncales de TransMilenio (…)"*;

- El mencionado Proyecto hace parte del Plan Maestro de Movilidad y permitirá dar cumplimiento a lo estipulado en el artículo 19 del Decreto Distrital No. 309 de 2009 numeral cuarto, a saber: *"Fase 4 SITP. Integración con los modos férreos. Esta fase corresponde a la integración al sistema de los otros modos previstos en el Plan Maestro de Movilidad como integrantes del SITP, en particular el Metro y se concretará una vez inicie la operación de dicho modo férreo…"*

- La PLMB es de interés del Gobierno Nacional desde su consagración en el documento CONPES 3677 de 2010 "*Movilidad Integral para la Región Capital Bogotá – Cundinamarca*", el cual describe la política de la Nación para participar en el desarrollo integral de la movilidad de la Región Capital Bogotá Cundinamarca, "(…) *a través de la financiación de los proyectos (*…)" y recopila y evalúa los avances de las propuestas para el Sistema Integrado de Transporte Público—SITP, Transmilenio, Primera Línea de Metro de Bogotá, y Tren de Cercanías para Bogotá y la Sabana, además de establecer las condiciones técnicas, financieras e institucionales para implementar cada proyecto como parte de la solución integral a los problemas de movilidad del Distrito y la Región Capital;

Derivado de lo expuesto, el 9 de noviembre del año 2017, se suscribió el Convenio de Cofinanciación para el sistema de servicio público urbano de transporte masivo de pasajeros de Bogotá, entre la Nación (representada por el Ministro de Hacienda y Crédito Público y el Ministro de Transporte), el Distrito Capital de Bogotá (representado por el Alcalde Mayor del Distrito Capital de Bogotá, la Secretaria de Hacienda y el Secretario de Movilidad) y la Empresa Metro de Bogotá S.A.

El Convenio tiene por objeto *"definir los montos, términos y condiciones bajo los cuales la Nación y el Distrito concurrirán a la cofinanciación del sistema de servicio público urbano de transporte masivo de pasajeros de Bogotá para el desarrollo e implementación del proyecto del Tramo 1 de la Primera Línea del Metro de Bogotá (en adelante "PLMB" o el "Proyecto"). Para efectos del presente Convenio, los aportes de la Nación y el Distrito solamente podrán ser utilizados para aquellos componentes elegibles determinados en la Ley 1753 de 2015, en los documentos CONPES 3882, 3899 y 3900 de 2017 y en la Resolución 1023 del 2017 expedida por el Ministerio de*

La EMB está comprometida con el medio ambiente; no imprima este documento. Si este documento se encuentra impreso se considera "Copia no Controlada". La versión vigente se encuentra publicada en aplicativo oficial de la Entidad.

Transporte (los "Componentes Elegibles"), de acuerdo con lo previsto en el Anexo No. 1 de este documento".

El marco legal señalado resalta que los predios relacionados directamente con la construcción y operación del proyecto, en los componentes: vías indispensables, patios, talleres y estaciones, son elementos elegibles de cofinanciación por parte de la nación.

En concordancia con lo expuesto, el Anexo 1 del Convenio de Cofinanciación hace referencia a las inversiones esenciales que se harán con los recursos del Convenio, las cuales se podrán considerar dentro del marco del desarrollo del Proyecto y enlista, define y describe las actividades asociadas a los grupos de componentes cofinanciables descritos en la Resolución 1023 de 2017, dentro de los cuales se encuentra la Gestión Social y Predial (grupo 4).

COMPONENTE	DEFINICIÓN	DESCRIPCIÓN	ACTIVIDADES QUE COMPRENDE
Predios y su plan de reasentamientos y reconocimientos respectivo, de acuerdo con los criterios establecidos en la Resolución 1023 de 2017.	Son el costo de los terrenos e inmuebles necesarios, así como la gestión social y predial para la liberación de los espacios requeridos para la implementación de la infraestructura del sistema, cuando estos no se financien en un esquema de concesión donde este componente se remunere a través de la tarifa. Incluye los costos respectivos de diagnóstico, elaboración e implementación de los planes de reasentamientos y compensaciones requeridas para la ejecución del proyecto.	Conjunto de actividades para gestionar la adquisición de predios y liberación de espacios ocupados que sean requeridos para la implementación del Sistema	La elaboración, ejecución y seguimiento de los Planes de Reasentamiento, así como los de Ocupantes de Espacio Público, que incluyen: • Adquisición de los predios necesarios (enajenación voluntaria y expropiación) • Estudios técnicos de franjas y predios a adquirir. Incluye registros topográficos. • Estudio de títulos. • Avalúos de predios y ajustes. • Compensaciones y/o Reconocimientos económicos. • Demoliciones, transporte y disposición de escombros. • Cerramiento y vigilancia de los lotes.

Ahora bien, con la adopción del Decreto 318 del 16 de julio de 2017 modificado mediante el Decreto 634 del 21 de noviembre de 2017, se entiende anunciado el proyecto, lo que le permite a la Empresa Metro de Bogotá S.A. realizar las ofertas de compra de los predios necesarios para la construcción de las Estaciones de la Primera Línea del Metro de Bogotá.

Culminada la fase de estructuración integral del proyecto e identificados los predios requeridos para la construcción de la PLMB- Tramo 1, la Empresa adelantó la caracterización socioeconómica de todas aquellas unidades sociales presentes en dichos predios, la evaluación de impactos generados sobre el medio socio económico y la formulación de las medidas de manejo y mitigación de dichos impactos, entre las cuales se

encuentra la formulación del Plan de Reasentamiento de la PLMB, que tiene como objetivo mitigar los impactos físicos y económicos causados por la adquisición de los predios y restablecer las condiciones de vida de la población afectada.

Como producto de este trabajo de identificación y caracterización se estableció que para la construcción de la PLMB-Tramo 1 se requieren 1.443 predios y deberán ser atendidas alrededor de 3600 unidades sociales. Como se muestra en la figura a continuación, el proceso de adquisición predial supone un proceso de ejecución sucesiva y, de acuerdo con lo expuesto previamente, deberá ser acompañado de manera constante por un equipo de gestión social. En este sentido, cada uno de los 1.443 predios que se requieren para el proyecto deberán surtir cada una de las etapas presentadas. Sin embargo, dependiendo de la situación jurídica, técnica y social de cada predio, la gestión de algunos estos puede tomar más o menos tiempo que la de otros.



Figura 1. Etapas del proceso de adquisición predial.

Durante los años 2018 y 2019, se inició la ejecución del proceso de adquisición predial para la PLMB. En la tabla a continuación, se presentan los avances de este proceso con corte a 31 de enero de 2021.

Tabla 1. Avance gestión predial (Corte 31/01/2021)

Etapa	No.	%
Identificación Predio	1443	100%
Avalúo Comercial aprobado	968	67%
Oferta de compra expedida	968	67%
Promesa de compraventa firmada	722	50%
Predio entregado	504	35%
Registrados	263	18%

Por la naturaleza del proceso, durante la vigencia 2021 se deberá dar continuidad a las actividades asociadas a este para finalizarlo de manera exitosa. Bajo este orden de ideas, con el fin de garantizar la disponibilidad del suelo para la construcción del proyecto, así como la implementación de los planes, programas, estrategias y proyectos en materia de gestión social, se hace necesario iniciar la contratación durante la vigencia 2021 de un grupo de profesionales de alrededor de 138 personas, que fortalecerá el equipo de la Gerencia de Desarrollo Inmobiliario en especial la Subgerencia de Gestión del Suelo, particularmente en lo relacionado con los procesos de adquisición predial, social y la implementación del Plan de Reasentamiento de las unidades sociales que hacen uso de dichos predios. Para estos efectos se consideraron como parte de financiación de este contrato recursos a través del Proyecto PLMB conforme a los componentes indicados en la Resolución 1023 de 2017.

La EMB está comprometida con el medio ambiente; no imprima este documento. Si este documento se encuentra impreso se considera "Copia no Controlada". La versión vigente se encuentra publicada en aplicativo oficial de la Entidad.

5.2. *Antecedentes Arrendamiento Sede de la Empresa Metro de Bogotá S.A.*

La Empresa Metro de Bogotá S. A. inició operaciones con una planta de cuarenta y cinco (45) cargos, según el Acuerdo No. 03 del 23 de diciembre de 2016, por lo cual durante la vigencia 2017 se realizó la búsqueda de un inmueble con mínimo esta cantidad de puestos de trabajo, así:

- La Empresa Metro de Bogotá S. A. suscribió el Contrato de Arrendamiento de la sede administrativa No. 03 de 2017, con ALMACENES DE DEPOSITO ALMAGRARIO S.A., el cual fue cedido posteriormente a OPERACIONES TECNICAS MARINAS S.A.S.

  El valor total del contrato fue de UN MIL SEISCIENTOS SETENTA Y UN MILLONES TRESCIENTOS TRES MIL OCHOCIENTOS SETENTA PESOS M/CTE ($1.671.303.870), incluido IVA, con un plazo total de ejecución de DIECIOCHO (18) meses, incluidas las modificaciones realizadas a través de Otrosí No. 01 y 02 de 2018. Mediante este contrato se entregó a título de arrendamiento:

  - Oficina 902 ubicada en la Carrera 7 # 71 – 52, torre A, con un área construida de 710.02 M^2, dentro de la que se ubicaban noventa y siete (97) puestos de trabajo, incluyendo las oficinas gerenciales.
  - (14) parqueaderos
  - (1) depósito
  - Dotación de muebles y enseres.

  Este contrato venció el 30 de septiembre de 2018, de conformidad con el Otrosí No. 2 de 2018, sin capacidad de prórroga o adición conforme a lo dispuesto por el artículo 40 de la Ley 80 de 1993.

Ahora bien, bajo el Acuerdo 07 del 26 de octubre de 2017 se realizó incrementó de la planta global, debido a necesidades identificadas en la estructuración de la Empresa y el Proyecto PLMB, para un total de noventa y tres (93) cargos, por lo cual fue necesario el cambio de sede a partir del mes de octubre de 2018. Así mismo, se estimó que para la vigencia 2019 se llegarían a contratar alrededor de ochenta (80) contratistas por prestación de servicios personales. Por tal razón se dio suscripción al contrato que se enuncia a continuación, de acuerdo con las necesidades identificadas:

- Contrato de arrendamiento No. 090 del 2018 celebrado con JUAN GAVIRIA RESTREPO & CIA S.A., el cual tiene un valor total de TRES MIL TRESCIENTOS TREINTA MILLONES DIECISÉIS MIL OCHOCIENTOS DIECIOCHO PESOS M/CTE ($3.330.016.818), incluido IVA, con un plazo total de DIECIOCHO (18) meses, incluidas las modificaciones realizadas a través del Otrosí No. 01 de 2019. Mediante este contrato se entregó a título de arrendamiento:
  - Oficinas 303, 304, 401, 402, 403 y 404 ubicadas en la Carrera 9 # 76-49, con un área de 1.950 M^2, dentro de la que se ubican doscientos cuarenta (240) puestos de trabajo, incluyendo las oficinas gerenciales.
  - Iluminación artificial y natural.
  - Pisos y techos terminados.
  - Seis (6) baterías de baños.
  - Ventilación natural.
  - Cableado estructural.

La EMB está comprometida con el medio ambiente; no imprima este documento. Si este documento se encuentra impreso se considera "Copia no Controlada". La versión vigente se encuentra publicada en aplicativo oficial de la Entidad.

- Red de extinción de incendios.
- Cuarenta (40) parqueaderos.
- Dotación de muebles y enseres.

Este contrato venció el 31 de marzo de 2020, de acuerdo con lo contemplado en el Otrosí No. 1 de 2019.

- Contrato de arrendamiento No. 101 del 2020 celebrado con JUAN GAVIRIA RESTREPO & CIA S.A., el cual tiene un valor total de DOS MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y OCHO MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y CINCO PESOS (M/CTE ($2.348.849.245), incluido IVA, con un plazo total de DOCE (12) meses.

  - Oficinas 303, 304, 401, 402, 403 y 404 ubicadas en la Carrera 9 # 76-49, con un área de 1.950 M^2, dentro de la que se ubican doscientos cuarenta (240) puestos de trabajo, incluyendo las oficinas gerenciales.
  - Iluminación artificial y natural.
  - Pisos y techos terminados.
  - Seis (6) baterías de baños.
  - Ventilación natural.
  - Cableado estructural.
  - Red de extinción de incendios.
  - Cuarenta (40) parqueaderos.
  - Dotación de muebles y enseres.

  Este contrato vence el 31 de marzo de 2021, de acuerdo con lo contemplado contractualmente.

5.3. *Necesidad de la Empresa Metro de Bogotá S.A.*

La Empresa Metro de Bogotá S. A. tiene actualmente una ocupación del 93% de la Planta con proyección de ocupación al 100%, al corte de junio de 2021. Adicionalmente, la Empresa no solo contempla la vinculación de la totalidad de la planta, sino también la contratación mediante prestación de servicios de profesionales, para apoyar la Gerencia de Desarrollo Inmobiliario en su gestión predial para dar continuidad con el desarrollo del Plan de Reasentamiento del proyecto Primera Línea de Metro de Bogotá, actividades enmarcadas en los componentes del Anexo 1 del Convenio Nación – Distrito: “Predios y su plan de reasentamiento y reconocimiento respectivo”.

De igual forma, las restantes Gerencias tales como Técnica, Administrativa y Financiera, Comunicaciones y Ciudadanía, entre otros, deben consolidar un equipo de profesionales que apoyen el desarrollo de las actividades que deben ser ejecutadas por dichas áreas para el cumplimiento eficiente y oportuno de las funciones asignadas a cada una de las mismas, lo anterior se traduce en la contratación de nuevo personal a través de la celebración de contratos de prestación de servicios profesionales y de apoyo a la gestión.

A continuación, se ilustra la cantidad de contratos por prestación de servicios profesionales que se proyecta requerirá la Empresa durante la vigencia 2021, según el Plan Anual de Adquisiciones publicado por la Empresa Metro de Bogotá S. A.:

La EMB está comprometida con el medio ambiente; no imprima este documento. Si este documento se encuentra impreso se considera “Copia no Controlada”. La versión vigente se encuentra publicada en aplicativo oficial de la Entidad.

DEPENDENCIA	CANTIDAD PROYECTADA PSP*
GERENCIA DE DESARROLLO INMOBILIARIO	138
GERENCIA TECNICA	47
GERENCIA ADMINISTRATIVA Y FINANCIERA	13
GERENCIA DE CONTRATACION	11
GERENCIA DE COMUNICACIONES Y CIUDADANIA	8
OFICINA ASESORA DE PLANEACION INSTITUCIONAL	5
OFICINA ASESORA JURÍDICA	4
OFICINA ASESORA CONTROL INTERNO	4
GERENCIA DE RIESGOS Y SEGURIDAD	4
GERENCIA GENERAL	2
TOTAL	**236**

*Prestación de Servicios Profesionales

De otra parte y teniendo en cuenta que durante las vigencias 2018 al 2020 se han realizado visitas de auditoría por entes de control, tales como la Contraloría de Bogotá D.C. y Contraloría General de la República, se requiere tener disponibles al menos cinco (5) puestos de trabajo junto con los espacios destinados a la gestión de los auditores, que cumplan con los requerimientos ergonómicos y de salud ocupacional contemplados en la Resolución 2400 de 1979 emitida por el Ministerio de Trabajo y Seguridad Social, estos requerimientos de salud ocupacional son también de aplicación a los servidores de la Empresa.

La contratación del equipo de trabajo que asumirá las actividades de gestión social, predial y de reasentamiento, sumado a los servidores de la Empresa y las demás contrataciones requeridas por las otras dependencias para el cumplimiento de las obligaciones derivadas del Proyecto Primera Línea del Metro de Bogotá y las funciones propias de una entidad pública, lo que dará continuidad a importantes actividades para la puesta en marcha de la construcción de la PLMB, como son: i) el proceso de gestión social, predial y el de reasentamiento derivado del mismo, ii) el proceso de Traslado de Redes – TAR y, iii) desarrollo de los estudios y diseños para el proyecto de expansión de la red metro a las localidades de Suba y Engativá. Estas actividades, son las que explican el crecimiento del equipo de trabajo de la Empresa, para las vigencias en mención, por lo que a la postre da como resultado un incremento representativo del equipo de trabajo que deberá administrar la Empresa al menos durante la presente vigencia y primer trimestre del 2022.

En ese orden de ideas, se ha identificado la necesidad de celebrar un contrato de arrendamiento de una sede para la Empresa Metro de Bogotá S. A. que cuente con al menos doscientos cuarenta (240) puestos de trabajo, en la cual dicho equipo pueda desempeñar sus funciones misionales y administrativas, así como brindar la atención a los actores involucrados en el proyecto PLMB (entidades públicas, propietarios, arrendatarios, entes de control, entre otros).

Es por esto que la Empresa Metro de Bogotá S. A. tiene la necesidad de conseguir en arriendo un inmueble, con el cual se garantice capacidad en cuanto a puestos de trabajo, salas de reuniones internas para las sesiones de trabajo y salas de atención a los ciudadanos que acuden a las instalaciones de la Empresa con el fin de

La EMB está comprometida con el medio ambiente; no imprima este documento. Si este documento se encuentra impreso se considera "Copia no Controlada". La versión vigente se encuentra publicada en aplicativo oficial de la Entidad.

manifestar sus dudas respecto a la afectación de los predios aledaños al trazado de la PLMB y/o a realizar las actividades propias de la negociación de predios. Para lo cual, a continuación, se presenta en síntesis la cantidad de puestos requeridos y proyectados por la Empresa:

DEPENDENCIA	CANTIDAD PROYECTADA
SERVIDORES PÚBLICOS	93*
CONTRATISTAS	236**
ENTES DE CONTROL	5
TOTAL	**334**

*Durante la vigencia 2021, se estará dando cumplimiento a la Resolución No. 777 de 2020 de la Empresa Metro de Bogotá S. A., para participar de la prueba piloto del Teletrabajo como forma de organización laboral en la Empresa, una vez surtido el proceso de evaluación técnica, ocupacional y de competencias, en donde al menos cinco (5) Servidores Públicos desempeñarán sus funciones fuera de la entidad bajo la modalidad suplementaria trabajando máximo tres (3) días a la semana en la sede y dos (2) en la modalidad de teletrabajo.

Adicional a lo anterior y con motivo de la emergencia sanitaria generada por la pandemia del Coronavirus Covid-19, está prevaleciendo el trabajo en casa, como medida para mitigar el contagio dentro de la Empresa, por tal razón se están acatando las medidas nacionales y distritales para la presencialidad en la Sede, lo que conlleva a que en la actualidad se tenga una ocupación baja de los puestos de trabajo con los que cuenta la actual sede, así como la ocupación de las salas de reuniones y demás espacios compartidos, con el fin único de preservar las medidas de distanciamiento seguro que evite el contagio de la enfermedad.

**Como se ha indicado anteriormente, en cuanto a los Contratistas, se estiman alrededor de 236 contratos por prestación de servicios en donde la mayoría soportarán las actividades a realizar en la Gerencia de Desarrollo Inmobiliario, no obstante, estos contratistas no prestarán sus servicios in house, sino que al contrario estarán en campo atendiendo los procesos de gestión social, predial y el de reasentamiento derivado del mismo.

Por lo expuesto, se requiere de una sede en arriendo para la Empresa Metro de Bogotá D.C., que cumpla con los siguientes criterios:

1. Sede en arriendo, en razón a las prioridades presupuestales y económicas de la Empresa, enfocadas en un 100% en el cumplimiento del objeto social de la EMB establecido en el Acuerdo 642 de 2016 y en los estatutos de la misma.
2. Se deben priorizar inmuebles cuya disponibilidad garanticen que la operatividad de la Empresa inicie a partir del 1 de abril de 2021, toda vez que en la actualidad y con motivo de la emergencia sanitaria generada por la pandemia del Covid-19, es importante mitigar el contagio con la búsqueda de inmuebles alrededor de la ciudad.
3. La sede debe contar con el área suficiente para albergar el equipo de trabajo existente y proyectado para al menos un (1) año.
4. La sede debe contar con mínimo cuatro (4) baterías de baño, dos (2) baterías para hombres y dos (2) para mujeres.
5. La oficina debe contar con mínimo 240 puestos de trabajo.

La EMB está comprometida con el medio ambiente; no imprima este documento. Si este documento se encuentra impreso se considera "Copia no Controlada". La versión vigente se encuentra publicada en aplicativo oficial de la Entidad.

6. Con el fin de no presentar una desmejora de las condiciones actuales, se plantea la necesidad de mínimo treinta y cinco (35) parqueaderos.

Ahorro en costos tales como traslados y embalaje de muebles y equipos, montaje de infraestructura y certificado del cableado estructurado, espacio adecuado para el cuarto de datos adaptado con racks, sistema de climatización, red de extinción de incendios conforme a la normativa internacional, adquisición de UPS teniendo en cuenta que en la actualidad se cuenta con una propia complementada con una propia de EL ARRENDADOR.

7. Objeto a contratar:

a) Objeto:

El arrendador se compromete para con el arrendatario a entregar a título de arrendamiento "Los Inmuebles" dotados para el funcionamiento de la sede administrativa y el desarrollo de la gestión social, predial y de reasentamiento en el marco del Proyecto Primera Línea del Metro de Bogotá PLMB – TRAMO 1, de la Empresa Metro de Bogotá S.A.

b) Alcance del Objeto:

La Empresa Metro de Bogotá S.A. destinará "El (Los) Inmueble(s)" para el uso exclusivo y funcionamiento de la sede y el desarrollo de la gestión social, predial y de reasentamiento en el marco del proyecto Primera Línea del Metro de Bogotá PLMB – Tramo 1, a partir de la firma del acta de inicio del contrato.

"El (Los) Inmueble(s)" se entregará(n) dotado(s) con el mobiliario y las adecuaciones requeridas en las Especificaciones Técnicas y las necesidades planteadas por el ARRENDADOR. Para estos efectos, las especificaciones de El (Los) Inmueble(s) son como mínimo las siguientes:

1. Sede en arriendo, en razón a las prioridades presupuestales y económicas de la Empresa, enfocadas en un 100% en el cumplimiento del objeto social de la EMB establecido en el Acuerdo 642 de 2016 y en los estatutos de la misma.
2. Se deben priorizar inmuebles cuya disponibilidad garanticen que la operatividad de la Empresa inicie a partir del 1 de abril de 2021.
3. La sede debe contar con el área suficiente para albergar el equipo de trabajo existente y proyectado para al menos un (1) año.
4. La sede debe contar con mínimo cuatro (4) baterías de baño, dos (2) baterías para hombres y dos (2) para mujeres.
5. La oficina debe contar con mínimo 240 puestos de trabajo.
6. Con el fin de no presentar una desmejora de las condiciones actuales, se plantea la necesidad de mínimo treinta y cinco (35) parqueaderos.

c) Clasificador de bienes o servicios:

NIVEL	CÓDIGO	CONCEPTO
GRUPO	F	Servicios

SEGMENTO	80000000	Servicios de gestión, servicios profesionales de Empresa y servicios administrativos
FAMILIA	80130000	Servicios inmobiliarios
CLASES	80131500	Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones
Código UNSPSC 80131500 – Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones		

d) Código de identificación de la necesidad en el PAA:

El código con el que se encuentra registrada la necesidad de la contratación en el PAA es el número: 041 y 222.

8. Valor:

El presupuesto oficial para el presente contrato de prestación de servicios y de apoyo a la gestión se estima en la suma total de hasta **DOS MIL SIETE MILLONES NOVECIENTOS CINCO MIL SETECIENTOS DIEZ PESOS M/CTE. ($2.007.905.710)**, incluido IVA y todos los impuestos a que haya lugar y los costos directos e indirectos a cargo del contratista.

La presente contratación se encuentra respaldada con los siguientes Certificados de Disponibilidad Presupuestal, los cuales deberán ser afectados de la siguiente manera:

CDP	Fecha de expedición	Rubro	Valor del CDP	Valor a Afectar
001669	19/03/2021	42120202007 - Servicios financieros y servicios conexos, servicios inmobiliarios y servicios de leasing	$1.300.000	**$978.210.490**
001678	23/03/2021	423011604507519 - Diseño, construcción y puesta en operación de la Primera Línea del Metro de Bogotá Tramo 1, incluidas sus obras complementarias.	$1.506.754.855	**$1.029.695.220**
TOTAL			**$2.806.754.855**	**$2.007.905.710**

Nota: El valor del contrato no incluye el costo de la administración de la propiedad horizontal, el cual será asumido en tu totalidad por el arrendatario.

9. Forma de pago:

EL ARRENDATARIO pagará el canon mensual o por fracción de mes de arrendamiento del inmueble objeto del presente contrato, dentro de los diez (10) primeros días de cada mes así:

- El valor del contrato se pagará en diez (10) cánones mensuales comprendidos entre el mes de mayo de 2021 a febrero de 2022, se pagará al arrendador la suma mensual de **DOSCIENTOS MILLONES SETECIENTOS NOVENTA MIL QUINIENTOS SETENTA Y UN PESOS M/CTE ($200.790.571)** incluido IVA y todos los impuestos a que haya lugar y los costos directos e indirectos a cargo del contratista

Para proceder con cada pago, **EL ARRENDADOR** deberá presentar los siguientes documentos o certificaciones al supervisor del contrato para que estos verifiquen y emitan la autorización de pago correspondiente:

1. Facturas que cumplan con los requisitos exigidos en la normatividad vigente
2. Certificado de parafiscales al día expedido por el revisor fiscal o el representante legal del contratista, según corresponda.
3. Certificación bancaria. Aplica para el primer pago o cuando el contratista requiera reportar un cambio en los datos de su cuenta bancaria. Su plazo de expedición debe ser inferior a 60 días.

El ARRENDATARIO deberá cargar en el módulo de "Plan de Pagos" de la plataforma de SECOP II de su contrato electrónico, las facturas una vez se encuentren radicadas en la EMB. Esta actividad debe realizarse dentro del día hábil siguiente a la radicación, so pena de retrasos en el pago o devolución del mismo.

El trámite de pago se adelantará conforme a lo establecido en los Procedimientos de Gestión Financiera GF-PR-016 y GF-PR-018 o aquellos que los modifiquen o deroguen. En todo caso, la Empresa Metro de Bogotá S.A., efectuará los pagos, dentro de los treinta (30) días siguientes a la radicación de la respectiva factura, con el cumplimiento de todos los requisitos exigidos, siempre y cuando, la misma sea aceptada y se autorice su pago por parte del Supervisor respectivo.

Para que el trámite de pago sea gestionado, el Supervisor del contrato deberá elaborar el Informe de Supervisión conforme al cumplimiento de las obligaciones a cargo, tramitar y suscribir la autorización del respectivo pago (GF-FR-026).

Los pagos que efectúe EL CONTRATANTE en virtud del presente contrato estarán sujetos a la programación de recursos del Programa Anual de Caja (PAC).

IMPUTACIÓN PRESUPUESTAL: Los desembolsos que **El ARRENDATARIO** efectúe para el presente contrato, se subordinan a las partidas presupuestales y a las cuantías y montos aprobados en el P.A.C y a los Certificados de Disponibilidad Presupuestal No. 001669 del 19 de marzo de 2021 y No. 001678 del 23 de marzo de 2021, los cuales afectan los rubros 42120202007 - Servicios financieros y servicios conexos, servicios inmobiliarios y servicios de leasing y 423011604507501-Primera Línea del Metro de Bogotá Tramo 1, respectivamente.

9.1. Ajustes:

El canon mensual de arrendamiento será incrementado, de acuerdo con lo que se pacte por las partes en el contrato.

10. Obligaciones de las partes en el marco del contrato y otros:

a) OBLIGACIONES ESPECÍFICAS DEL CONTRATISTA

1. Entregar el(los) inmueble(s) dotado(s) objeto del contrato, en buen estado de servicio, seguridad y sanidad y poner al servicio del ARRENDATARIO la totalidad del área y dotación del(os) inmueble(s).

2. Suscribir las actas de entrega a las que haya lugar, donde conste el recibo a satisfacción con su respectivo inventario de las áreas o espacios físicos dotados arrendados.
3. Entregar "El (los) inmueble(s)" dotado(s) con las adecuaciones técnicas solicitadas por el Arrendatario.
4. Garantizar durante la ejecución del contrato la funcionalidad del mobiliario que forma parte integral de "El(los) inmueble(s)" entregados en arrendamiento, salvo los daños imputables al ARRENDATARIO, por mal uso por parte del mismo y/o de terceros ajenos a las PARTES.
5. Conceder la tenencia, uso y goce de la totalidad del área dotada.
6. Mantener "El (los) inmueble(s)" en buen estado de servir para el uso convenido en los términos del Código Civil Colombiano Art. 1985.
7. Permitir que EL ARRENDATARIO efectúe otras adecuaciones necesarias acorde a lo establecido en el artículo 23 del Decreto Distrital 492 de 2019, que surjan durante la ejecución del contrato, si para ellas existe autorización previa y expresa emitida por EL ARRENDADOR.
8. Atender los requerimientos presentados mediante oficio radicado por EL ARRENDATARIO en la dirección de notificación de EL ARRENDADOR, respecto de cualquier daño estructural que se presente y que requiera de la intervención del ARRENDADOR.
9. Realizar en caso de intervención de mejora al(os) inmueble(s), las labores con personal contratado por el ARRENDADOR, el cual deberá utilizar el personal idóneo y técnicamente capacitado para la ejecución de los anteriores trabajos con sus respectivos elementos de protección personal, cumpliendo con la normatividad vigente de seguridad y salud ocupacional con el fin de prevenir los riesgos laborales.
10. Cumplir con los términos y especificaciones señaladas en los estudios y documentos previos, la minuta del contrato, y demás documentos que hacen parte integral del contrato.
11. Analizar y contestar las instrucciones y demás requerimientos que realice EL ARRENDATARIO a través del supervisor del contrato, conforme a las condiciones del presente contrato.
12. Entre EL ARRENDADOR, su personal y EL ARRENDATARIO no existe, ni existirá vínculo laboral alguno. En consecuencia, tanto EL ARRENDADOR como el ARRENDATARIO, responderán de manera exclusiva por el pago de salarios, prestaciones sociales e indemnizaciones laborales a que haya lugar. Así mismo, EL ARRENDADOR, deberá tener afiliado a dicho personal al Sistema de Seguridad Social e Integral (salud, pensiones y riesgos profesionales) de acuerdo con lo dispuesto en la ley 100 de 1993 y sus decretos reglamentarios. Igualmente, deberá presentar la certificación de cumplimiento de obligaciones laborales establecido en el artículo 23 de la Ley 1150 de 2007.
13. Asumir el pago de todas las cuotas extraordinarias de administración, impuestos, gravámenes y aportes de cualquier género que establezcan las leyes colombianas.
14. Realizar la radicación de las facturas mensuales, de acuerdo con la fuente de financiación (recursos propios y Primera Línea del Metro de Bogotá).
15. Realizar las demás inherentes al contrato celebrado

b) OBLIGACIONES GENERALES DEL CONTRATISTA.

1) Actuar con suma diligencia, responsabilidad e idoneidad en la ejecución de las actividades contratadas.
2) Proyectar los informes que le sean solicitados para atender requerimientos de las diferentes entidades públicas y órganos de control en general.
3) Presentar mensualmente o cuando el supervisor lo requiera, los informes de acuerdo a los parámetros señalados por el supervisor, en medio físico y/o magnético.
4) Dar cumplimiento en el desarrollo de sus obligaciones contractuales a la Política para la Gestión Documental de la Empresa Metro de Bogotá S.A., adoptada a través de la Resolución Interna vigente.

La EMB está comprometida con el medio ambiente; no imprima este documento. Si este documento se encuentra impreso se considera "Copia no Controlada". La versión vigente se encuentra publicada en aplicativo oficial de la Entidad.

5) Informar oportunamente de cualquier petición, amenaza de quien actuando por fuera de la ley pretenda obligarlo a hacer u omitir algún acto u ocultar hechos que afecten los intereses de la empresa.
6) Mantener actualizado su domicilio durante la vigencia del contrato y seis (6) meses más y presentarse a la Empresa en el momento en que sea requerido por la misma para la suscripción de la correspondiente acta de liquidación, en caso de que aplique.
7) Adelantar oportunamente los trámites y cumplir los requisitos para la ejecución del contrato.
8) Defender en todas sus actuaciones los intereses de la Empresa Metro de Bogotá S.A., y obrar con lealtad y buena fe en todas las etapas contractuales.
9) Informar oportunamente cualquier anomalía o dificultad que advierta en el desarrollo del contrato y proponer alternativas de solución a las mismas.
10) Dar cumplimiento en el desarrollo de sus obligaciones contractuales a la Política de Integridad y Ética y al Código de Integridad de la Empresa Metro de Bogotá S.A., adoptado a través de la Resolución Interna No. 100 de 2018, la que la modifique o derogue.
11) Suscribir la carta de adhesión al Código y a la Política de Integridad y Ética en el formato entregado por la Empresa Metro de Bogotá S.A.
12) Asistir a las reuniones que le sean solicitadas por el Supervisor del Contrato.
13) Las demás que le asigne el supervisor del contrato y que tengan relación con el objeto contractual".

c) OBLIGACIONES DE LA EMB

1. Pagar al ARRENDADOR el canon mensual pactado de conformidad con el valor y forma de pago establecida en el presente documento.
2. Usar y destinar el inmueble únicamente para los fines señalados en el presente estudio previo.
3. Cuidar de manera diligente "el (los) inmueble(s)" y el mobiliario que se reciba en arrendamiento.
4. Entregar el(os) inmueble(s) junto con su mobiliario al vencimiento o terminación del presente contrato, en el mismo estado en que lo(s) recibió, salvo el deterioro normal por el uso y el transcurso del tiempo sin la necesidad de previo requerimiento por parte del ARRENDADOR.
5. Realizar por su cuenta y riesgo y bajo su responsabilidad, el mantenimiento preventivo de todo el mobiliario, garantizando su buen funcionamiento, cuando se afecte por causas mal uso y entregar los reportes correspondientes a EL ARRENDADOR.
6. Asumir los gastos de aseo del inmueble.
7. Informar oportunamente al ARRENDADOR cualquier daño o deterioro que presente el inmueble.
8. Designar un Supervisor del contrato.
9. Efectuar el pago de las cuotas ordinarias de administración durante el plazo de ejecución del contrato, de forma oportuna conforme a las fechas fijadas por la Administración de "el (los) inmueble(s)".
10. Pagar los servicios públicos oportunamente, así como los demás que adquiera para el uso y goce del bien. Adicionalmente EL ARRENDATARIO deberá garantizar la desconexión de los servicios distintos a energía, aseo, acueducto y alcantarillado, al momento de la finalización del contrato de arrendamiento y consecuente entrega del bien inmueble.

11. Plazo:

El plazo para la ejecución del contrato será de DOCE (12) MESES, término contado a partir de la suscripción del Acta de inicio, previo cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución.

Acorde al plazo de ejecución es preciso señalar la necesidad de acudir a la figura de cuentas por pagar, teniendo en cuenta que el plazo de ejecución supera la vigencia actual, y que para satisfacer la necesidad de contar con una sede administrativa para la Empresa y acudiendo a lo dispuesto en el Manual Operativo Presupuestal del Distrito Capital, adoptado mediante Resolución SDH 191 del 22 de septiembre de 2017, específicamente al numeral 5.2. Cuentas por Pagar del módulo 4, que permite a la Entidad programar recursos que cuentan con registro presupuestal de la presente vigencia fiscal, para garantizar su ejecución en la siguiente anualidad:

> *"Numeral 5.2. Cuentas por Pagar*
>
> *a) La relación de Cuentas por Pagar debe incluir todos los compromisos que cuentan con registro presupuestal, cuyo objeto no se cumplió dentro del año fiscal que se cierra y por tanto serán giradas en la vigencia fiscal siguiente. (…)*
> *c) En ningún caso se deben constituir cuentas por pagar con la sola expedición del Certificado de Disponibilidad Presupuestal CDP o con actos administrativos sin perfeccionar. (…)*
> *f) El rubro de Cuentas por Pagar de la siguiente vigencia se afectará con la expedición de los Certificados de Disponibilidad Presupuestal CDP y los Registros Presupuestales que reemplacen y respalden las cuentas por pagar constituidos a 31 de diciembre del año en curso. (…)*
> *h) Si la apropiación inicial del rubro Cuentas por Pagar en la vigencia siguiente no fuere suficiente para atender los pagos prioritarios que se presenten, se deberán efectuar los traslados presupuestales internos necesarios para cumplir con dichas obligaciones y posteriormente, en caso de ser necesario, los contracréditos, deben ser restituidos de acuerdo con los escenarios de Cierre Presupuestal.*
> *i) Las EICD deben remitir la relación de las Cuentas por Pagar la cual debe incluir todos los compromisos que cuentan con registro presupuestal pero que no fueron giradas presupuestalmente y por tanto serán giradas en la vigencia fiscal siguiente, las cuales deben corresponder a la diferencia resultante entre el total de compromisos y el total de giros acumulados del Informe de Ejecución Presupuestal a 31 de diciembre de la vigencia que termina. Se deben presentar en forma detallada por cada rubro presupuestal y/o proyecto de inversión y agrupadas por objeto de gasto (funcionamiento, operación, deuda e inversión) en orden cronológico, con su correspondiente fuente de financiación.*
> *j) Las EICD deben enviar la relación de las Cuentas por pagar (Formato 11-F-03), generadas en el ejercicio corriente de la vigencia que termina, clasificadas por pagador y edad de cartera certificadas por el Responsable de Cartera y el Subgerente Financiero o quien haga sus veces."*

Así pues, entendiendo que el servicio que se pretende satisfacer corresponde a un arrendamiento de inmuebles para el funcionamiento de la Empresa, sin que sea posible permitir que la ejecución contractual o la prestación del servicio se suspenda, se hace necesario acudir de manera excepcional a la figura de las cuentas por pagar a fin de garantizar la prestación continua del arrendamiento los espacios físicos señalados.

Tal excepción se encuentra respaldada en la Circular Externa No. DDP-000012 del 27 de agosto de 2020, expedida por la Directora Distrital de Presupuesto de la Secretaria de Hacienda Distrital en la que se indica:

> *"(…) Los procesos contractuales en curso cuya apertura se haya formalizado debidamente mediante acto administrativo o mecanismo que señale la normatividad de contratación vigente y que no se*

alcancen a suscribir ni perfeccionar al final de la vigencia, no son objeto de registro presupuestal, por lo tanto, no pueden constituirse como Cuentas por Pagar.(…)"

En virtud de lo anterior, se debe entender que el contrato que se pretende suscribir contará con el cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución, entre ellos con el registro presupuestal, antes de finalizar la presente vigencia, permitiendo la constitución y uso de las Cuentas por Pagar.

12. Lugar de ejecución:

El lugar de ejecución del contrato corresponderá a la ciudad de Bogotá D.C. y para todos los efectos el domicilio contractual será la ciudad de Bogotá D. C.

13. Modalidad de Selección y su justificación:

Sea lo primero aclarar que la naturaleza jurídica de la Empresa Metro de Bogotá S. A., conforme a lo establecido en el Acuerdo Distrital 642 de 2016, así como en la Escritura Pública de Constitución de la Notaría Primera del Círculo de Bogotá No. 5.291 de 14 de diciembre de 2016, corresponde a la de una sociedad por acciones del orden distrital, con participación exclusiva de entidades públicas.

Bajo esa claridad, se debe tener en cuenta el régimen de contratación aplicable a la Empresa Metro de Bogotá S.A., fue definido en el numeral 7. Ámbito de Aplicación, del Manual de Contratación de la Empresa en el siguiente sentido:

"*El presente Manual de Contratación es aplicable a todos los Procesos de Contratación que adelante la EMB financiados con recursos del Presupuesto Público, del Distrito Capital y de la Nación. (…)*

Por su parte, establece el Art. 93 de la Ley 1474 de 2011 que las empresas industriales y comerciales del Estado están sometidas al Estatuto General de Contratación de la Administración Pública, con excepción de aquellas que desarrollen actividades comerciales en competencia con el sector privado y/o público, nacional o internacional o en mercados regulados, caso en el cual se regirán por las disposiciones legales y reglamentarias aplicables a sus actividades económicas y comerciales."

De acuerdo con la Constitución Política de Colombia, la regulación de la contratación de bienes y servicios es competencia exclusiva del Congreso. El EGCAP es el régimen legal general establecido de contratación de bienes y servicios que tienen las actividades estatales. No obstante, lo anterior, existen algunos casos especialmente regulados, como es el régimen especial que tienen las universidades públicas, el Banco de la República o las empresas públicas de servicios oficiales, así como algunas entidades públicas que están excluidas de la aplicación de la EGCAP como son las entidades que llevan a cabo actividades comerciales o industriales en competencia o las instituciones públicas financieras.

La Empresa Metro de Bogotá S. A. no está circunscrita dentro de ninguno de los regímenes especialmente consagrados en la Ley ni dentro de ningunas de las excepciones legales al EGCAP, razón por la cual le aplica el régimen general de contratación pública para la adquisición de bienes y servicios".

Conforme a lo anterior el régimen aplicable para el arrendamiento del (los) inmueble (s) para el

funcionamiento de la sede administrativa, social y el desarrollo de la gestión social, predial y de reasentamiento en el marco del proyecto Primera Línea del Metro de Bogotá PLMB – Tramo 1, de la Empresa Metro de Bogotá S.A., será el que corresponde a la regla general precitada, es decir el Estatuto General de Contratación de Administración Pública.

Efectuado el anterior análisis, 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, que establece:

> *"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"*

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" artículo 2.2.1.2.1.4.11, en el cual se establecen las reglas a seguir para el arrendamiento de bienes inmuebles.

En lo no regulado por las anteriores normas, la presente contratación se regirá por el Código Civil Colombiano y el Código de Comercio.

14. Análisis que soporta el valor estimado del contrato:

Con el fin de determinar el presupuesto oficial del presente proceso de selección, se revisaron los precios históricos con los que cuenta la Empresa, de los contratos suscritos a partir de la vigencia 2018, tiempo en el cual la EMB amplió su planta de servidores, dando como resultado la siguiente tabla, en la que se evidencia el valor del canon pagado, los incrementos en valores monetarios y porcentuales, teniendo en cuenta las cláusulas dispuestas en los contratos de arrendamiento 090 de 2018 y 101 de 2020, en donde EL ARRENDADOR estipuló un incremento con base en el Índice de Precios al Consumidor (IPC) del año inmediatamente anterior más 1,5%, así:

VALORES MENSUALES HISTÓRICOS

VIGENCIA MES	2018	2019		2020	
	Oct - Dic	Ene - Sep	Oct - Dic	Ene - Sep	Oct – Dic
VALOR CANON	$ 182.159.250	$ 182.159.250	$ 190.684.303	$ 190.684.303	$ 200.790.571
VALOR INCREMENTO ($)	N/A	N/A	$ 8.525.053	N/A	$ 10.106.268
VALOR INCREMENTO (%)	N/A	N/A	4,68%	N/A	5,30%

Como se puede evidenciar, el mayor incremento supeditado por el IPC se presentó en la vigencia 2020 con un 5,30% de aumento al valor del Canon y en valor monetario un aumento de DIEZ MILLONES CIENTO SEIS MIL DOSCIENTOS SESENTA Y OCHO PESOS ($10.106.268), lo anterior dado que el IPC correspondiente para 2019 fue del 3,8%, tal como se evidencia en la siguiente tabla:

VIGENCIA	IPC 2020
2018	3,18%
2019	3,80%

La siguiente tabla con base en los valores mensuales históricos, evidencia el valor total de los contratos suscritos de arrendamiento y el plazo total cumplido, así:

No. CONTRATO	VALOR CANON	PLAZO
090 de 2018	$ 3.330.016.818	18 MESES
101 de 2020	$ 2.348.849.245	12 MESES

En lo correspondiente a la proyección del valor del canon para la vigencia 2021 y 2022, teniendo en cuenta el plazo contractual de DOCE (12) MESES, a continuación y con base en los valores históricos de contratación de la necesidad "*El arrendador se compromete para con el arrendatario a entregar a título de arrendamiento "Los Inmuebles" dotados para el funcionamiento de la sede administrativa y el desarrollo de la gestión social, predial y de reasentamiento en el marco del Proyecto Primera Línea del Metro de Bogotá PLMB – TRAMO 1, de la Empresa Metro de Bogotá S.A.*", se proyecta el valor del contrato de acuerdo a la respuesta brindada por la Inmobiliaria Juan Gaviria Restrepo & CIA S.A., en donde se establece que el valor total del canon de arrendamiento tendrá dos (2) meses de periodo de gracia y adicionalmente, no habrá incremento durante la vigencia del mismo. A continuación, se relaciona la proyección del valor mensual teniendo en cuenta la información suministrada y el plazo estimado:

MES	VALOR
*ABRIL 2021	$ 0
MAYO 2021	$ 200.790.571
JUNIO 2021	$ 200.790.571
JULIO 2021	$ 200.790.571
AGOSTO 2021	$ 200.790.571
SEPTIEMBRE 2021	$ 200.790.571
OCTUBRE 2021	$ 200.790.571

La EMB está comprometida con el medio ambiente; no imprima este documento. Si este documento se encuentra impreso se considera "Copia no Controlada". La versión vigente se encuentra publicada en aplicativo oficial de la Entidad.

MES	VALOR
NOVIEMBRE 2021	$ 200.790.571
DICIEMBRE 2021	$ 200.790.571
ENERO 2022	$ 200.790.571
FEBRERO 2022	$ 200.790.571
*MARZO 2022	$ 0
TOTAL	**$ 2.007.905.710**

*Periodo de gracia.

De otro lado, la Empresa Metro de Bogotá S.A. realizó un estudio de mercado del sector en donde se encuentra actualmente funcionando la Empresa (Nogal, Chicó Norte) encontrando los siguientes inmuebles para conocer el valor del m^2:

Ítem	Ubicación	Área Total M^2	Valor Mensual Canon con IVA	Valor m2 con IVA	N° Puestos de Trabajo	Estado
1	Carrera 7 # 71-52 – Edificio Los Venados	2.030	$ 237.946.450	$ 117.215,00	266	Amoblado
2	Carrera 16 # 79 – 81 - Edificio Eastern Tower	1.952	$ 198.402.750	$ 101.640,75	240	Amoblado
3	*Carrera 9 # 76-49 – Edificio Nogal TC	1.950	$ 167.325.476	$ 85.807,94	240	Amoblado
4	Carrera 19A N° 78-80 - Héroes	1.200	$ 91.630.000	$ 76.358,33	140	Amoblado

*El valor relacionado en la columna "Valor Mensual Canon con IVA", es el resultado promedio del valor del canon mensual por 12 meses, teniendo en cuenta los dos (2) meses de gracia

Valor Promedio m^2 Amoblado
$ 95.255,51

Como se puede evidenciar en el cuadro anterior, el valor del m^2 del Edificio Nogal TC se encuentra por debajo del promedio del sector en un 9,92%, con una diferencia de $9.447,57.

En el mismo sentido, se puede agregar que una vez realizado el estudio de mercado del sector, la Empresa Metro de Bogotá S.A. mediante comunicación bajo radicado EXTS21-0000871 del 12 de marzo de 2021 solicitó a la Inmobiliaria Juan Gaviria Restrepo & CIA S.A. la revisión de condiciones del contrato de arrendamiento que se encuentra en ejecución dada la actual situación de los precios del mercado inmobiliario y la potencial ocupación en sede, derivada de la emergencia sanitaria decretada por el Gobierno Nacional debido a la pandemia ocasionada por el Coronavirus COVID 19, sometiendo a consideración la siguiente propuesta: "Celebración de un nuevo contrato de arrendamiento por doce meses incluido un período de gracia de dos meses, manteniendo el valor de canon mensual". El día 16 de marzo de 2021 la Inmobiliaria mediante correo

electrónico manifestó estar de acuerdo con la propuesta realizada conforme a las condiciones planteadas por la Empresa Metro de Bogotá S.A.

En consecuencia, y teniendo en cuenta la aceptación a la propuesta presentada por la Empresa Metro de Bogotá S. A. al arrendador actual, el valor total del presente contrato de arrendamiento para doce (12) meses asciende a **DOS MIL SIETE MILLONES NOVECIENTOS CINCO MIL SETECIENTOS DIEZ PESOS MCTE ($2.007.905.710)**, con un valor mensual del canon de **DOSCIENTOS MILLONES SETECIENTOS NOVENTA MIL QUINIENTOS SETENTA Y UN PESOS M/CTE ($200.790.571)** IVA y de demás impuestos incluidos.

15. Recursos:	
Propios: N/A	Transferencia Ordinaria: X
Banca Multilateral: N/A	Cofinanciación: N/A
Otros: N/A	Cuál: Transferencias Propias del Distrito Capital

16. Información de la Disponibilidad Presupuestal:		
Requiere CDP**: SI_X__ NO___ Otro_____**		
Número: 001669	Fecha de expedición: 19/03/2021	Valor*:* $1.300.000.000
Número: 001678	Fecha de expedición: 23/03/2021	Valor: $1.506.754.855
Compromiso que respalda: *EL ARRENDADOR SE COMPROMETE PARA CON EL ARRENDATARIO A ENTREGAR A TÍTULO DE ARRENDAMIENTO "LOS INMUEBLES" DOTADOS PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA SEDE ADMINISTRATIVA Y EL DESARROLLO DE LA GESTIÓN SOCIAL, PREDIAL Y DE REASENTAMIENTO EN EL MARCO DEL PROYECTO PRIMERA LÍNEA DEL METRO DE BOGOTÁ PLMB - TRAMO 1, DE LA EMPRESA METRO DE BOGOTÁ S.A.*		

17. Criterios para seleccionar la oferta más favorable:

De conformidad con la modalidad de selección y la necesidad a satisfacer que tiene la Empresa Metro de Bogotá S. A. para el arrendamiento de su sede, el arrendador deberá garantizar que con su oferta, el inmueble cumple por lo menos con lo siguiente:

a) Sede en arriendo, en razón a las prioridades presupuestales y económicas de la Empresa, enfocadas en un 100% en el cumplimiento del objeto social de la EMB establecido en el Acuerdo 642 de 2016 y en los estatutos de la misma.
b) Se deben priorizar inmuebles cuya disponibilidad garanticen que la operatividad de la Empresa inicie a partir del 1 de abril de 2021, toda vez que en la actualidad y con motivo de la emergencia sanitaria

generada por la pandemia del Covid-19, es importante mitigar el contagio con la búsqueda de inmuebles alrededor de la ciudad.

c) La sede debe contar con el área suficiente para albergar el equipo de trabajo existente y proyectado para al menos un (1) año.
d) La sede debe contar con mínimo cuatro (4) baterías de baño, dos (2) baterías para hombres y dos (2) para mujeres.
e) La oficina debe contar con mínimo 240 puestos de trabajo.
f) Con el fin de no presentar una desmejora de las condiciones actuales, se plantea la necesidad de mínimo treinta y cinco (35) parqueaderos.
g) Ahorro en costos tales como traslados y embalaje de muebles y equipos, montaje de infraestructura y certificado del cableado estructurado, espacio adecuado para el cuarto de datos adaptado con racks, sistema de climatización, red de extinción de incendios conforme a la normativa internacional, adquisición de UPS teniendo en cuenta que en la actualidad se cuenta con una propia complementada con una propia de EL ARRENDADOR.

18. Análisis de Riesgos:

Se realizar análisis de riesgos el cual se adjunta al presente estudio previo, el cual cuenta con el acompañamiento metodológico de la Gerencia de Riesgos y Seguridad.

19. Garantías que la entidad estatal contemple exigir en el Proceso de Contratación.

De conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.1.2.1.4.5. del Decreto 1082 de 2015, el cual determina que no es necesario la exigencia de garantías en los contratos resultantes de un proceso de contratación directa, para el presente no se hará exigencia de esta, pues de conformidad con la tipología contractual, el cual corresponde a un contrato de arrendamiento de tipo comercial, la Empresa Metro de Bogotá S. A., el riesgo de incumplimiento contractual recae sobre todo sobre el arrendatario, motivo por el cual incluso en esta tipología contractual la exigencia de garantías recae sobre el arrendatario.

20. Acuerdos Comerciales:

De conformidad con lo establecido por el Manual para el manejo de los Acuerdos Comerciales en Procesos de Contratación (M-MACPC-14), “Las Entidades Estatales que adelantan sus Procesos de Contratación con las Leyes 80 de 1993 y 1150 de 2007, no deben hacer este análisis en las modalidades de selección de contratación directa, mínima cuantía o para la enajenación de bienes del Estado”.

21. Criterios ambientales y de Seguridad y Salud en el Trabajo (SST)

21.1 Criterios ambientales:

Para el proceso de contratación de arrendamiento tener presente los siguientes criterios ambientales:

A. Residuos sólidos:

- Contar con espacio de acopio para los residuos sólidos en donde se puedan almacenar y separar los residuos que son aprovechables; o si es un cuarto compartido con otras oficinas, poder tener el espacio para almacenar aparte de los ordinarios, los residuos aprovechables de la EMB.
- Permitir el ingreso de la organización de reciclaje al lugar de almacenamiento, para que pueda recoger, separar y cuantificar los residuos aprovechables de la EMB (papel, cartón, plástico, vidrio, entre otros).

B. Consumo recurso agua:

- Contar con medidores independientes de consumo de agua para la sede administrativa, con el fin de poder tener los datos de estos consumos sólo de la EMB.
- Contar con sistemas e implementos de bajo consumo y ahorro de agua.

C. Consumo recurso energía:

- Contar con medidores independientes de consumo de energía para la sede administrativa, con el fin de poder tener los datos de estos consumos sólo de la EMB.

- Contar con luminarias de alta eficacia.

D. Mantenimiento locativos e infraestructura:

En caso de que el arrendatario de la sede administrativa de la EMB realice arreglos locativos y mantenimiento a la infraestructura acorde a lo establecido en el inciso segundo del artículo 23 del Decreto Distrital 492 de 2019, deberá dar cumplimiento a la normatividad ambiental vigente y soportar la gestión.

21.2. Criterios de Seguridad y Salud en Trabajo (SST).

De conformidad con el objeto a contratar, donde el Arrendador pondrá a disposición un bien inmueble para el uso y goce de los bienes en cuestión, no se hace necesario la aplicación de este tipo de criterios para el arrendador.

22. Supervisión o Interventoría Contractual:

La Supervisión del presente contrato, estará a cargo del Profesional Especializado Grado 6 de la Gerencia Administrativa y Financiera, Gabriel Mauricio Durán Bahamón, o quien delegue el ordenador del Gasto.

Para estos efectos, el supervisor estará sujeto a lo dispuesto en el numeral 1° del artículo 26 de la Ley 80 de 1993, los artículos 83 y 84 de la Ley 1474 de 2011, y demás normas que regulen la materia.

23. Liquidación

Teniendo en cuenta que el contrato a suscribir corresponde a un contrato de tracto sucesivo, y acorde a lo establecido en el artículo 60 de la Ley 80 de 1993, el presente contrato deberá ser liquidado de manera bilateral dentro de los cuatro (04) meses siguientes a su terminación.

24. Acuerdo de Confidencialidad para Contratistas.

Teniendo en cuenta que en el presente contrato no se hará entrega de información al arrendador, no se hace necesario la suscripción de acuerdo de confidencialidad.

25. Ley 2013 de 2019 / Decreto 189 de 2020

Al respecto de la exigencia de cumplimiento de lo establecido en la Ley 2013 de 2019, se advierte que según pronunciamiento de Colombia Compra Eficiente, mediante pronunciamiento con radicado No. 2202013000002339 del 30 de marzo de 2020, manifestó lo siguiente frente a la exigencia de este requisito en los contratos estatales:

> *"En efecto, en los contratos que normalmente celebra la Administración, el pago de la contraprestación, pese a que se realiza con recursos públicos, no implica que el contrato involucre la administración de dichos recursos, toda vez que el valor pagado por la Administración es la contraprestación normal por las obligaciones cumplidas por el particular en favor de aquella, y una vez recibido el pago dichos recursos forman parte del patrimonio del particular, por lo que dejan de ser recursos públicos y el contratista puede disponer de ellos libremente.*
>
> *En conclusión, los contratistas que se encuentran dentro del ámbito de aplicación de la Ley 2013 de 2019 son los que ejercen función pública, presenten servicios públicos o administren bienes y recursos públicos. Teniendo en cuenta lo anterior, solo cuando el contrato implique el ejercicio de alguna de las actividades anteriores, se considerará vinculado a las obligaciones contenidas en dicha ley. Además, considerando que en la mayoría de los casos esto no ocurre, estos no están sujetos a la Ley 2013 de 2019; sin embargo, en cada contrato en particular se deberá analizar la realización de alguna de las actividades indicadas, conforme a las consideraciones señaladas en este concepto, para definir la aplicación o no de las obligaciones contenidas en dicha ley."*

En el mismo sentido, la Secretaría Jurídica Distrital, mediante pronunciamiento con radicado No. 2-2020-3972 del 03 de abril de 2020, señaló lo siguiente frente a esta exigencia:

> *"Si se atiende el propósito del legislador al expedir la Ley 2013 de 2019 se llega a la conclusión de que lo que se pretende con esa norma es evitar que en el ejercicio de la función pública, en la prestación de servicios públicos o en la administración y ejecución de bienes y recursos públicos se generen incrementos injustificados del patrimonio de quienes tienen a cargo esas actividades (servidores públicos, particulares que ejercen funciones públicas y de manera excepcional algunos contratistas) y no publicar, sin ningún sentido, la declaración del impuesto de renta y complementarios, la declaración de bienes y rentas y el certificado de conflicto de intereses de todas las personas naturales o jurídicas que suscriban cualquier tipo de contrato con el Estado."*

Teniendo en cuenta entonces los pronunciamientos tanto de Colombia Compra Eficiente, así como de la Secretaría Jurídica Distrital de Bogotá D.C., se realiza el análisis si para este caso el arrendador prestará un servicio público o administrará bienes o servicios públicos, sobre lo cual se debe indicar que esa no corresponderá a la labor a desempeñar por el arrendador en un contrato de arrendamiento, y que la contraprestación correspondiente al canon de arrendamiento, corresponde al pago justo que hace en este caso

la Empresa Metro de Bogotá S. A., por el uso y goce de las instalaciones físicas dotadas para la sede administrativa de la Empresa, sin que el pago de dicho canon tal y como lo indica Colombia Compra Eficiente se considere como administración de recursos públicos.

Por lo expuesto, se concluye que para el presente caso no será exigible lo establecido en el literal g, del artículo 2º de la Ley 2013 de 2019.

Ahora bien, frente a lo establecido en el artículo 9º del Decreto Distrital 189 de 2020, se indica de manera preliminar que el mencionado Decreto en el artículo en cita, es una reglamentación distrital de la Ley 2013 de 2019, por lo que al referirse a *"…todos los colaboradores…"*, este no puede ir más allá de lo establecido en la norma superior, la cual incluso en su exposición de motivos contenida en la Gaceta del Congreso de la República No. 740 del 20 de septiembre de 2018, reza lo siguiente:

> *"La declaración juramentada de bienes y patrimonio, la declaración de conflictos de interés, y la declaración del impuesto a la renta y complementarios de los funcionarios públicos que se consagran en el articulado se reconozcan como de naturaleza pública, para que todos los ciudadanos puedan acceder a ellas. Es importante manifestar que no todas las declaraciones del impuesto a la renta y complementarios serán documentos públicos, únicamente serán documentos públicos las declaraciones de los funcionarios y particulares con funciones públicas, quienes tendrán la obligación de publicarlas. Igualmente, la información que está contenida en esas declaraciones deberán respetar las disposiciones de la Ley 1581 de 2012 y la Ley 1266 de 2008."*

Teniendo en cuenta lo anterior, y que la exposición de motivos de la norma en cita, claramente determina que estos documentos deben ser publicados por los particulares que ejerzan funciones públicas, lo cual no es el caso del arrendador de un inmueble, y que la misma exposición de motivos hace un llamado a respetar lo establecido en especial en la Ley Estatutaria 1266 de 2008, la cual desarrolla el Derecho Fundamental a la intimidad contenido en el artículo 15 de la Constitución Política de Colombia, no se hace necesario para un contrato de arrendamiento el exigir dicho requisito.

26. Análisis Económico del Sector:

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.2.1.1.1.6.1. del Decreto 1082 de 2015, la empresa Metro de Bogotá S.A., adelantó durante la etapa de planeación de la presente contratación, 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 riesgos, como a continuación se presenta:

ASPECTOS GENERALES

a) Económico:

El comportamiento del PIB por grandes ramas de actividad económica para el tercer trimestre del 2020 tuvo un decrecimiento de 9% respecto del mismo período del 2019 explicado principalmente por el comportamiento de las siguientes ramas de actividades económicas: Actividades Artísticas, de entretenimiento, y recreación y otras actividades de servicios (-29,7), Construcción (-26,2%), Comercio al por Mayor y por Menor (-20,1%) y explotación de minas y canteras (-19,1%), entre otras. Sin embargo, las Actividades Inmobiliarias tuvo un leve

crecimiento del 1.8% tal como se evidencia en el siguiente cuadro, tomado del Departamento Administrativo Nacional de Estadística – DANE.

Tabla 1. Producto Interno Bruto - PIB
Tasa de crecimiento anual en volumen[1] por actividad económica
2020[P] – Tercer trimestre

Actividad económica	Tasas de crecimiento		
	Serie original		Serie corregida de efecto estacional y calendario
	Anual	Año corrido	Trimestral
	2020[Pr]- III / 2019[Pr]-III	2020[Pr] / 2019[Pr]	2020[Pr] - III / 2020[Pr] - II
Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca	1,5	2,8	2,1
Explotación de minas y canteras	-19,1	-14,5	2,4
Industrias manufactureras	-7,2	-11,1	23,4
Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado[2]	-4,2	-3,2	5,8
Construcción	-26,2	-23,4	5,7
Comercio al por mayor y al por menor[3]	-20,1	-17,8	22,3
Información y comunicaciones	-3,2	-2,4	0,1
Actividades financieras y de seguros	1,5	1,6	2,7
Actividades inmobiliarias	1,8	2,1	0,6
Actividades profesionales, científicas y técnicas[4]	-6,1	-4,8	5,9
Administración pública, defensa, educación y salud[5]	-0,7	-0,6	3,9
Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios[6]	-29,7	-23,4	12,3
Valor agregado bruto	**-9,0**	**-8,1**	**8,7**
Total impuestos menos subvenciones sobre los productos	-8,5	-7,8	10,3
Producto Interno Bruto	**-9,0**	**-8,1**	**8,7**

Fuente: DANE, Cuentas nacionales

Así mismo, otro indicador importante para verificar su comportamiento dentro de la macroeconomía es la tasa de desempleo que del total nacional para el mes de enero 2021 fue del 17.3%, que significó un aumento de 4,3 puntos porcentuales frente al mismo mes del año anterior (13,0%).



Como se puede evidenciar en la siguiente tabla, el número de personas ocupadas en el total nacional fue 20.896 miles de personas. En donde las actividades inmobiliarias restaron a la variación de la población ocupada (-0.4).

Tabla 1. Distribución porcentual, variación absoluta y contribución a la variación de la población ocupada según rama de actividad^
Total nacional
Noviembre - enero (2021/2019)

Rama de actividad	Total Nacional				
	Nov 20 - ene 21	Nov 19 - ene 20	Distribución %	Variación absoluta	Contribución en p.p.
Población ocupada	20.896	22.393	100	-1.497	
Alojamiento y servicios de comida	1.500	1.823	7,2	-323	**-1,4**
Actividades artísticas, entretenimiento, recreación y otras actividades de servicios	1.732	2.026	8,3	-294	**-1,3**
Industrias manufactureras	2.314	2.537	11,1	-223	**-1,0**
Comercio y reparación de vehículos	4.137	4.272	19,8	-135	**-0,6**
Transporte y almacenamiento	1.446	1.558	6,9	-112	**-0,5**
Administración pública y defensa, educación y atención de la salud humana	2.230	2.334	10,7	-104	**-0,5**
Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca	3.424	3.519	16,4	-95	**-0,4**
Actividades profesionales, científicas, técnicas y servicios administrativos	1.341	1.433	6,4	-92	**-0,4**
Construcción	1.524	1.587	7,3	-63	**-0,3**
Actividades inmobiliarias	245	281	1,2	-36	**-0,2**
Actividades financieras y de seguros	275	304	1,3	-30	**-0,1**
Suministro de electricidad, gas, agua y gestión de desechos	224	241	1,1	-17	**-0,1**
Información y comunicaciones	314	300	1,5	13	**0,1**
Explotación de minas y Canteras	190	171	0,9	19	**0,1**

Fuente: DANE, GEIH.

De otro lado, el comportamiento del área (m^2) aprobada del sector edificador en cuanto a licencias de construcción, se contrajo en el 2020 con respecto al año inmediatamente anterior en un 31.8%, en otros destinos diferentes a vivienda, a continuación, se puede observar los valores mensualizados para el año 2020:

Área (m^2) aprobada para construcción según licencias - Total 302 municipios

	Vivienda			Otros destinos	TOTAL
	Total vivienda	VIS	No VIS		
ene-20	1.455.120	505.538	949.582	252.215	1.707.335
feb-20	1.363.501	566.125	797.376	458.860	1.822.361
mar-20	807.688	347.682	460.006	198.621	1.006.309
abr-20	272.276	85.565	186.711	53.756	326.032
may-20	724.809	302.073	422.736	196.157	920.966
jun-20	948.696	409.971	538.725	307.746	1.256.442
jul-20	1.042.196	353.556	688.640	309.283	1.351.479
ago-20	947.342	382.144	565.198	241.499	1.188.841
sep-20	1.412.160	599.953	812.207	463.249	1.875.409
oct-20	1.188.899	500.607	688.292	226.900	1.415.799
nov-20	1.242.582	517.626	724.956	205.499	1.448.081
dic-20	1.928.252	621.601	1.306.651	461.383	2.389.635

Fuente: DANE

Ruta: DANE/Estadísticas de edificación Licencias de Construcción -ELIC-

Para la vigencia 2020 y según cifras del DANE, el área (m^2) licenciada para construcción (oficinas) según destino en el departamento de Cundinamarca tuvo un incremento relevante frente al 2019, teniendo en cuenta que a pesar de que el único mes en que se licenciaron áreas fue septiembre de 2020, la cantidad fue llamativa debido a que del total correspondiente ocupó el segundo lugar con una participación del 24,47%, únicamente superado por los 10.085 m^2 de vivienda NO VIS.

CUNDINAMARCA: Área (m²) licenciada para construcción según destino

	Total área	Vivienda		Industria	Oficina	Bodega	Comercio	Hotel	Educación	Hospital	Admon Pública	Religioso	Social	Otro no residencial
		VIS	No VIS											
ene-19	31.776	0	21.574	0	0	0	8.015	0	980	0	0	0	1.207	0
feb-19	52.482	35.012	11.461	0	0	2.965	2.745	0	0	299	0	0	0	0
mar-19	39.537	22.419	11.867	1.553	154	0	1.551	0	569	0	0	1.424	0	0
abr-19	79.418	59.148	18.009	0	0	240	1.538	0	483	0	0	0	0	0
may-19	30.959	5.799	17.803	0	141	240	4.491	0	0	1.442	0	1.007	0	36
jun-19	47.200	0	44.356	0	0	0	2.470	312	62	0	0	0	0	0
jul-19	127.095	47.506	65.462	0	0	0	10.959	498	0	120	2.550	0	0	0
ago-19	52.451	0	19.443	0	0	0	9.254	143	219	23.392	0	0	0	0
sep-19	63.843	39.651	20.837	0	0	0	2.467	0	888	0	0	0	0	0
oct-19	152.749	115.704	28.433	0	0	3.607	4.822	0	183	0	0	0	0	0
nov-19	154.446	30.109	91.835	200	0	34	5.033	0	0	27.235	0	0	0	0
dic-19	412.413	251.354	119.080	774	177	4.724	12.640	11.946	8.085	1.014	0	2.359	186	74
ene-20	135.359	110.332	22.032	0	0	1.622	800	0	573	0	0	0	0	0
feb-20	158.206	86.567	61.535	0	0	3.474	1.217	292	5.121	0	0	0	0	0
mar-20	9.952	0	9.557	0	0	0	111	0	0	0	0	0	0	284
abr-20	2.876	2.155	721	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
may-20	35.139	0	26.007	0	0	282	8.832	0	0	18	0	0	0	0
jun-20	41.259	30.452	5.350	0	0	0	5.457	0	0	0	0	0	0	0
jul-20	27.228	15.824	11.006	0	0	0	398	0	0	0	0	0	0	0
ago-20	69.275	26.089	40.178	0	0	0	608	0	0	1.142	1.258	0	0	0
sep-20	32.139	0	10.085	7.395	7.865	5.053	802	939	0	0	0	0	0	0
oct-20	20.429	0	12.896	0	0	929	5.654	0	100	850	0	0	0	0
nov-20	100.834	65.225	29.092	0	0	313	5.028	0	717	0	459	0	0	0
dic-20	225.065	94.081	126.308	0	0	625	3.852	0	0	0	0	0	199	0

Fuente: DANE

Nota: Incluye los municipios de Chía, Facatativá, Fusagasugá, Girardot, Soacha y Zipaquirá

ESTUDIO DE LA OFERTA

Es importante resaltar que según MARKETBEAT el total de superficie en m² de oficinas en la ciudad de Bogotá para el último trimestre del 2020, ascendía a 228.356, con una ratio de vacancia del 13.6% y en planos o en proyecto se tienen alrededor de 655.712 m², en donde en el corredor salitre se encuentra un 32% de esta área y en el corredor centro un 25%.

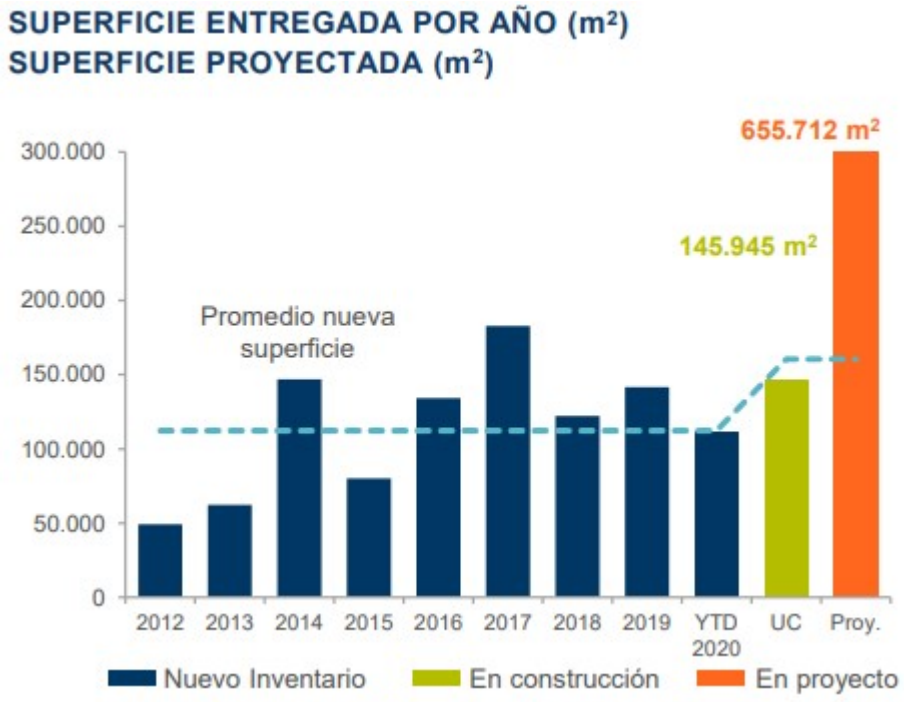
ESTADISTICAS DEL MERCADO

SUBMERCADOS	INVENTARIO CLASE A	NUMERO DE EDIFICIOS	SUPERFICIE DISPONIBLE (M²)	RATIO DE VACANCIA (%)	ABSORCION NETA ANUAL HASTA LA FECHA (M²)	EN CONSTRUCCION (M²)	EN PROYECTO (M²)	PRECIO DE RENTA PEDIDO CLASE A (USD/M²/MES)	PRECIO DE RENTA PEDIDO CLASE A (COP/M²/MES) (*)
Avenida Chile	92.118	5	8,093	8,8%	-7.135	-	-	$ 19,2	$ 67.249
Calle 100	175.657	16	12.334	7,0%	-7.358	76.600	52.400	$ 18,4	$ 64.379
Centro	96.178	3	44.116	45,9%	32.993	-	166.000	$ 27,6	$ 96.457
Chicó	160.697	22	21.568	13,4%	7.660	19.120	31.600	$ 23,2	$ 80.892
Nogal-Andino	151.657	21	18.575	12,2%	-2.056	12.000	58.000	$ 24,9	$ 86.985
Salitre	592.599	47	61.061	10,3%	10.457	38.225	208.545	$ 17,5	$ 60.976
Santa Bárbara	207.785	14	27.112	13,0%	-12.046	-	49.738	$ 21,3	$ 74.305
CBD	**1.476.691**	**128**	**192.859**	**13,1%**	**22.515**	**145.945**	**566.283**	**$ 21,8**	**$ 76.179**
Noroccidente	206.182	14	35.497	17,2%	6.102	-	89.429	$ 18,3	$ 64.043
NON CBD	**206.182**	**14**	**35.497**	**17,2%**	**6.102**	**-**	**89.429**	**$ 18,3**	**$ 64.043**
TOTAL BOGOTA	**1.682.873**	**142**	**228.356**	**13,6%**	**28.617**	**145.945**	**655.712**	**$ 21,3**	**$ 74.293**

Nota: CBD: Central Business District corresponde a los principales submercados corporativos Tipo A.
NON CBD: Non-Central Business District corresponde a los submercados corporativos no tradicionales Tipo A.
(*) TRM: 3.494 COP = 1 USD

En el caso del sector de Bogotá comprendido en el Nogal-Andino, existe una superficie disponible de 18.575 m², la cual es de las más bajas dentro del total de la ciudad y con una proyección en planos de 58.000 m² y 12.000 m² en construcción. Así mismo, la absorción neta anual se sitúa negativo en 2.056 m², lo cual indica la contracción presentada con ocasión del Covid-19.

La siguiente gráfica muestra los valores ya comentados en construcción y en proyecto, pero adicional ilustra el comportamiento anual de los nuevos inventarios y el promedio de las nuevas superficies, las cuales se esperaban que se incrementaran en el último trimestre de 2020:



ESTUDIO DE LA DEMANDA

La Empresa Metro de Bogotá S.A. ha realizado desde su creación dos (2) contratos de arrendamiento, así:

OBJETO	NÚMERO DE CONTRATO	VALOR TOTAL	VALOR CANON MENSUAL	PLAZO
EL ARRENDADOR se compromete para con EL ARRENDATARIO a entregar a título de arrendamiento, el inmueble dotado ubicado en la ciudad de Bogotá en la carrera 7 No. 71-52, Torre A, oficina 902; así como los parqueaderos Números 267, 268, 269, 270, 288, 290, 292, 292, 522, 523, 524, 525, 800, 802 y 804 del Interior 1 del Edificio Carrera Séptima, identificados con folios de Matrícula Inmobiliaria Nos. 50C-1312793, 50C-1312887, 50C-1313273, 50C-1313275 y 50C-1313277; cuyos linderos y medidas se especifican en la Escritura Pública No. 10425 del 25 de noviembre de 2015, otorgada en la Notaría 72 del Círculo de Bogotá, en concordancia con los términos de la oferta de fecha 02 de marzo de 2017.	03 de 2017	$1.671.303.870	$94.871.542 $88.807.561	18 meses
EL ARRENDADOR se compromete para con EL ARRENDATARIO a entregar a título de arrendamiento “Los Inmuebles” dotados para el funcionamiento de la sede administrativa y el desarrollo de la gestión social, predial y de reasentamiento en el marco del proyecto Primera Línea del Metro de Bogotá PLMB – Tramo 1, de la Empresa Metro de Bogotá S.A. A su vez EL ARRENDATARIO se compromete a recibir a título de arrendamiento “Los Inmuebles” dotados en las condiciones previstas en el presente contrato, y en especial al pago del canon de arrendamiento.	090 de 2018	$3.330.016.818	$182.159.250 $190.684.303	18 meses

OBJETO	NÚMERO DE CONTRATO	VALOR TOTAL	VALOR CANON MENSUAL	PLAZO
El ARRENDADOR se compromete para con el ARRENDATARIO a entregar a título de arrendamiento "Los Inmuebles" dotados para el funcionamiento de la sede administrativa y el desarrollo de la gestión social, predial y de reasentamiento en el marco del proyecto Primera Línea del Metro de Bogotá PLMB – Tramo 1, de la Empresa Metro de Bogotá S.A.	101 de 2020*	$2.348.849.245	$190.684.303 $200.790.571	12 meses

* Contrato vigente a la fecha del presente estudio previo

Para efectos de la contratación señalada en el presente documento de Estudios Previos, se consultó la página del SECOP II con el fin de verificar como otras entidades del sector público adelantaron procesos de contratación similares, obteniendo los siguientes resultados, los cuales pueden ser consultados con el No. del proceso que se establece en la última columna del siguiente cuadro:

ENTIDAD	OBJETO	VALOR TOTAL	PLAZO	PROCESO EN SECOP II
SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT	ARRENDAR EL INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 13 # 52-13 DESTINADO PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA SECRETARÍA DISTRITAL DEL HABÍTAT.	$ 415.413.360	3 AÑOS	CD-322-2021
INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO	Arrendamiento del inmueble ubicado en la Carrera 7 No. 17-01, oficinas 327, 330, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, con un área total de 2.335,31 m2., dotado física y tecnológicamente para el funcionamiento de la Dirección Técnica de Predios del IDU	$772.000.000	5 MESES	IDU-CD-STRF-200-2020.
INSTITUTO DISTRITAL DE TURISMO	ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C., PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA SEDE PRINCIPAL DEL INSTITUTO DISTRITAL DE TURISMO	$ 286.454.052	6 MESES	IDT-CD-057-2021
FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN	CONCEDER A TÍTULO DE ARRENDAMIENTO EL USO Y GOCE DEL SEPTIMO (7) PISO Y 46 PARQUEADEROS DEL EDIFICIO WORLD BUSINESS CENTER DE LA CARRERA 86 # 51-66 DE BOGOTÁ D.C., DESTINADOS PARA EL DESARROLLO DE LAS LABORES DE LOS SERVIDORES DE LA FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN.	$ 3.050.438.400	10 MESES	FGN-NC-CD-0011-2021

CARLOS HUMBERTO MORENO BERMÚDEZ
Gerente Administrativo y Financiero

Proyectó: **Yhojan Espinosa L – Profesional GAF**
Revisó: **Jose Fernando Vargas Velasco – Profesional GAF**
Gabriel Mauricio Duran Bahamón – Profesional GAF

La EMB está comprometida con el medio ambiente; no imprima este documento. Si este documento se encuentra impreso se considera "Copia no Controlada". La versión vigente se encuentra publicada en aplicativo oficial de la Entidad.

Conocer los riesgos que afectarían este proyecto, tanto en aspectos favorables como adversos, contribuye a asegurar los fines que el estado persigue con la contratación. Con este propósito se ha preparado este estudio, el cual permite revelar aspectos que deben ser considerados en la adecuada estructuración de ofertas y planes de contingencia y continuidad del servicio a contratar.

De otra parte, es claro que el conocimiento experto en la actividad objeto de contratación y las buenas prácticas y estado del arte en la técnica y en el oficio del objeto contractual de este proceso, también proviene de las organizaciones que tienen la capacidad de ejecutar el objeto del proceso.

El marco de referencia para la tipificación, estimación y valoración de riesgos se construye bajo el método semicuantitativo, según las directrices contenidas en la norma NTC ISO 31000 2011.

Hechas las anteriores consideraciones se presenta un contexto, con el propósito de tener los escenarios y las herramientas de medición adecuadamente definidos. Luego del contexto, se presentan las matrices que constituyen el instrumento de medición de riesgo. Seguidamente se hace la identificación y valoración de los riesgos.

Contexto

1. Objeto

El arrendador se compromete para con el arrendatario a entregar a título de arrendamiento “Los Inmuebles” dotados para el funcionamiento de la sede administrativa y el desarrollo de la gestión social, predial y de reasentamiento en el marco del Proyecto Primera Línea del Metro de Bogotá PLMB – TRAMO 1, de la Empresa Metro de Bogotá S.A.

2. Partícipes

Contratante: EMPRESA METRO DE BOGOTÁ S.A.
Contratista: Contratista (Contratación Directa).

3. Ciudadanos beneficiarios

Teniendo en cuenta el objeto del contrato, el desempeño del contratista se revierte en un mejor desempeño de la entidad en el cumplimiento de los fines misionales en general, y en la toma de decisiones de los competentes contractuales de la Entidad.

4. Disponibilidad de recursos y conocimientos para el Proceso de Contratación.

Se cuenta con el Certificado de Disponibilidad Presupuestal No. 001669 del 19 de marzo de 2021 y 001678 del 23 de marzo de 2021, el cual se encuentra vigente y ampara el siguiente compromiso:

“El arrendador se compromete para con el arrendatario a entregar a título de arrendamiento “Los Inmuebles” dotados para el funcionamiento de la sede administrativa y el desarrollo de la gestión

social, predial y de reasentamiento en el marco del Proyecto Primera Línea del Metro de Bogotá PLMB – TRAMO 1, de la Empresa Metro de Bogotá S.A."

Dicho presupuesto se encuentra bajo los rubros:

- 42120202007 - Servicios financieros y servicios conexos, servicios inmobiliarios y servicios de leasing
- 423011604507501-Primera Línea del Metro de Bogotá Tramo 1.

5. Suficiencia del presupuesto oficial.

La suficiencia del presupuesto oficial se determinó a través del análisis que soporta el valor estimado del contrato que hace parte integral del estudio previo.

El Presupuesto Oficial para la presente contratación se estima hasta la suma de **DOS MIL SIETE MILLONES NOVECIENTOS CINCO MIL SETECIENTOS DIEZ PESOS M/CTE. ($2.007.905.710)**, incluido IVA y todos los impuestos a que haya lugar y los costos directos e indirectos a cargo del contratista.

6. Las condiciones geográficas y de acceso del lugar en el cual se debe cumplir el objeto.

Las actividades del contrato se desarrollarán en la ciudad de Bogotá D.C., siendo previsible que los medios de acceso y trasporte sean los propios de la ciudad en mención.

Se debe considerar el actual contexto a causa de la pandemia por COVID -19, la cual ha generado restricciones a la movilidad y a los medios de acceso a la sede de la EMB, lo anterior considerando los niveles alarmantes de propagación de la enfermedad y por su gravedad.

Es importante resaltar, la postura de la Alcaldía Mayor de Bogotá y el Gobierno Nacional en cuanto la disponibilidad de datos respecto al comportamiento de la pandemia, resaltando la información del mapa "*índice de vulnerabilidad por manzana de personas que pueden resultar contagiadas por Covid-19"*, el cual evidencia cómo el sector circundante del trazado de la PLMB se encuentra en una situación de vulnerabilidad media-alta. Este mapa está disponible para toda la ciudad, evidenciando que en la actualidad la mayoría de los espacios están en riesgo de la enfermedad, considerada pandemia; esto como insumo frente a la responsabilidad ciudadana que implica el salir a la calle y descuidar el distanciamiento social.

En este orden de ideas, con motivo de la emergencia sanitaria generada por la pandemia del Coronavirus Covid-19, está prevaleciendo el trabajo en casa, como medida para mitigar el contagio dentro de la Empresa, por tal razón se están acatando las medidas nacionales y distritales para la presencialidad en la Sede, lo que conlleva a que en la actualidad se tenga una ocupación baja de los puestos de trabajo con los que cuenta la actual sede, así como la ocupación de las salas de reuniones y demás espacios compartidos, con el fin único de preservar las medidas de distanciamiento seguro que evite el contagio de la enfermedad.

7. Entorno socio ambiental.

Las actividades del contrato se desarrollarán en la ciudad de Bogotá D.C, siendo previsible que el entorno social y ambiental sean los propios de la ciudad, así como se deberán tener en cuenta la situación actual de pandemia por el COVID-19, y la normatividad que al respecto se ha generado.

8. Condiciones políticas.

El proceso de contratación se surte sin eventos relevantes a la celebración de procesos electorales a nivel distrital o nacional, sin embargo, no se descartan eventuales alteraciones al orden público, paros, manifestaciones protestas, que dado el carácter de entidad del estado, significan una mayor vulnerabilidad a las mismas.

9. Factores ambientales.

Se debe considerar que el 30 de enero de 2020 el Comité de expertos de la Organización Mundial de la salud OMS, emitió la declaratoria de emergencia de salud pública de interés internacional —ESPII, con el fin de coordinar un esfuerzo mundial para mejorar la preparación en otras regiones que puedan necesitar ayuda. Y el 06 de marzo de 2020, se confirma el primer caso de COVID-19 en el Distrito Capital procedente de Milán, Italia. Ante la presencia del virus COVID-19 en Colombia, el Gobierno Nacional y Distrital, han trazado lineamientos sobre las acciones de contención del virus en todo el territorio.

Mediante el Decreto Distrital 081 del 11 de marzo de 2020, se adoptaron medidas sanitarias y acciones transitorias de policía para la preservación de la vida y mitigación del riesgo con ocasión de la situación epidemiológica causada por el Coronavirus (COVID-19) en Bogotá, D.C., y se dictaron otras disposiciones. Así mismo, el Ministerio de Salud y Protección Social por medio de Resolución N. 385 del 12 de marzo de 2020, declaró la emergencia sanitaria en todo el territorio nacional y se adoptaron medidas sanitarias con el objeto de prevenir y controlar la propagación del COVID-19 en el territorio nacional y mitigar sus efectos.

Mediante la Circular 024 del 12 de marzo de 2020, la Secretaría General de la Alcaldía Mayor de Bogotá definió lineamientos distritales para la contención del virus COVID-19 en entidades y organismos distritales en el marco del Decreto Distrital 081 de 2020, como el teletrabajo extraordinario, horarios flexibles, además de otras medidas administrativas. Y posteriormente, la Alcaldía Mayor de Bogotá expidió el Decreto Distrital 087 del 16 de marzo de 2020 "*Por el cual se declara la calamidad pública con ocasión de la situación epidemiológica causada por el Coronavirus (COVID-19) en Bogotá, D.C.*"

Así las cosas, el Gobierno Nacional y Distrital, con el fin de acatar la recomendación de la OMS, como principal medida para evitar una mayor propagación del COVID19, es el distanciamiento social y aislamiento, para lo cual, las tecnologías de la información y las comunicaciones y los servicios de comunicaciones, en general, se convierten en una herramienta esencial para permitir la protección de la vida y la salud de los colombianos, debido a lo cual han expedido los siguientes decretos:

- Decreto 417 del 17 de marzo de 2020, por el cual se declara un Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica en todo el territorio Nacional, por el término de treinta (30) días calendario.
- Decreto Distrital No. 090 del 19 de marzo de 2020, modificado por el Decreto 091 del 22 de marzo, la administración distrital, adoptó medidas transitorias para garantizar el orden público en el Distrito Capital entre el jueves 19 de marzo de 2020 hasta el martes 24 de marzo de 2020, con las excepciones que allí se indican
- Decreto Nacional 457 del 22 de marzo de 2020, se impartieron instrucciones en virtud de la emergencia sanitaria generada por la pandemia del Coronavirus COVID 19 y el mantenimiento del orden público, ordenando el aislamiento preventivo obligatorio de todas las personas a partir de las cero horas del día 25 de marzo de 2020, hasta las cero horas del día 13 de abril de 2020, limitando para el efecto, totalmente la circulación de las personas y vehículos en el territorio nacional, con las excepciones previstas en el Artículo 3 de dicho decreto
- Decreto 531 del 8 de abril de 2020, en el cual se ordena "… el aislamiento preventivo obligatorio de todas las personas habitantes de la República de Colombia, a partir de las cero horas (00:00 a.m.) del día 13 de abril de 2020, hasta las cero horas (00:00 a.m.) del día 27 de abril de 2020, en el marco de la emergencia sanitaria por causa del Coronavirus COVID-19".
- Decreto Nacional 593 del 24 de abril de 2020 "Por el cual se imparten instrucciones en virtud de la emergencia sanitaria generada por la pandemia del Coronavirus COVID-19 y el mantenimiento del orden público", pero en especial en atención a lo establecido en el artículo 1º en el cual se ordena "… aislamiento preventivo obligatorio de todas las personas habitantes de la República de Colombia, a partir de las cero horas (00:00 a.m.) del día 27 de abril de 2020, hasta las cero horas (00:00 a.m.) del día 11 de mayo de 2020".
- Decreto Nacional del 6 de mayo de 2020 "Por el cual se imparten instrucciones en virtud de la emergencia sanitaria generada por la pandemia del Coronavirus COVID-19 y el mantenimiento del orden público".
- Decreto Distrital 169 del 12 de julio de 2020 "Por el cual se imparten órdenes para dar cumplimiento a la medida de aislamiento preventivo obligatorio y se adoptan medidas transitorias de policía para garantizar el orden público en las diferentes localidades del Distrito Capital".
- Decreto 1168 de 25 de agosto 2020 "Por el cual se imparten instrucciones en virtud de la emergencia sanitaria generada por la pandemia del Coronavirus COVID -19, y el mantenimiento del orden público y se decreta el aislamiento selectivo con distanciamiento individual responsable".
- Decreto No. 193 de 26 de agosto de 2020 "Por medio del cual se adoptan medidas transitorias de policía para garantizar el orden público en el Distrito Capital y mitigar el impacto social y económico causado por la pandemia de Coronavirus SARS-Cov-2 (COVID-19) en el periodo transitorio de nueva realidad".
- Ley 2064 del 09 de diciembre de 2020 "Por medio de la cual se declara de interés general la estrategia para la inmunización de la población colombiana contra la Covid-19 y la lucha contra cualquier pandemia y se dictan otras disposiciones".
- Decreto 039 del 14 de enero de 2021 "Por el cual se imparten instrucciones en virtud de la emergencia sanitaria generada por la pandemia del Coronavirus COVID-19, y el mantenimiento del orden público, y se decreta el aislamiento selectivo con distanciamiento individual responsable".
- Decreto 206 del 26 de febrero de 2021 "Por el cual se imparten instrucciones en virtud de la emergencia sanitaria generada por la pandemia del Coronavirus COVID 19, y el mantenimiento

del orden público, se decreta el aislamiento selectivo con distanciamiento individual responsable y la reactivación económica segura."

10. Sector del objeto del Proceso de Contratación y su mercado.

Ver en los Estudios Previos – Análisis Económico del Sector.

11. Normatividad aplicable al objeto del Proceso de Contratación.

El proceso se regula dentro del marco de la Ley 80 de 1993, la Ley 1150 de 2007, el Decreto 1082 de 2015 y todas las normas que rigen para las compras estatales y la administración del estado, en especial las guías de Colombia Compra Eficiente.

12. Experiencia propia y de otras Entidades Estatales en Procesos de Contratación del mismo tipo

La Empresa Metro de Bogotá S. A. inició operaciones con una planta de cuarenta y cinco (45) cargos, según el Acuerdo No. 03 del 23 de diciembre de 2016, por lo cual durante la vigencia 2017 se realizó la búsqueda de un inmueble con mínimo esta cantidad de puestos de trabajo, así:

- La Empresa Metro de Bogotá S. A. suscribió el Contrato de Arrendamiento de la sede administrativa No. 03 de 2017, con ALMACENES DE DEPOSITO ALMAGRARIO S.A., el cual fue cedido posteriormente a OPERACIONES TECNICAS MARINAS S.A.S.

El valor total del contrato fue de UN MIL SEISCIENTOS SETENTA Y UN MILLONES TRESCIENTOS TRES MIL OCHOCIENTOS SETENTA PESOS M/CTE ($1.671.303.870), incluido IVA, con un plazo total de ejecución de DIECIOCHO (18) meses, incluidas las modificaciones realizadas a través de Otrosí No. 01 y 02 de 2018. Mediante este contrato se entregó a título de arrendamiento:

- Oficina 902 ubicada en la Carrera 7 # 71 – 52, torre A, con un área construida de 710.02 M^2, dentro de la que se ubicaban noventa y siete (97) puestos de trabajo, incluyendo las oficinas gerenciales.
- (14) parqueaderos
- (1) depósito
- Dotación de muebles y enseres.

Este contrato venció el 30 de septiembre de 2018, de conformidad con el Otrosí No. 2 de 2018, sin capacidad de prórroga o adición conforme a lo dispuesto por el artículo 40 de la Ley 80 de 1993.

Ahora bien, bajo el Acuerdo 07 del 26 de octubre de 2017 se realizó incrementó de la planta global, debido a necesidades identificadas en la estructuración de la Empresa y el Proyecto PLMB, para un total de noventa y tres (93) cargos, por lo cual fue necesario el cambio de sede a partir del mes de octubre de 2018. Así mismo, se estimó que para la vigencia 2019 se llegarían a contratar alrededor de ochenta (80) contratistas por prestación de servicios personales. Por tal razón se dio suscripción al contrato que se enuncia a continuación, de acuerdo con las necesidades identificadas:

- Contrato de arrendamiento No. 090 del 2018 celebrado con JUAN GAVIRIA RESTREPO & CIA S.A., el cual tiene un valor total de TRES MIL TRESCIENTOS TREINTA MILLONES DIECISÉIS MIL OCHOCIENTOS DIECIOCHO PESOS M/CTE ($3.330.016.818), incluido IVA, con un plazo total de DIECIOCHO (18) meses, incluidas las modificaciones realizadas a través del Otrosí No. 01 de 2019. Mediante este contrato se entregó a título de arrendamiento:
  - Oficinas 303, 304, 401, 402, 403 y 404 ubicadas en la Carrera 9 # 76-49, con un área de 1.950 M^2, dentro de la que se ubican doscientos cuarenta (240) puestos de trabajo, incluyendo las oficinas gerenciales.
  - Iluminación artificial y natural.
  - Pisos y techos terminados.
  - Seis (6) baterías de baños.
  - Ventilación natural.
  - Cableado estructural.
  - Red de extinción de incendios.
  - Cuarenta (40) parqueaderos.
  - Dotación de muebles y enseres.

Este contrato venció el 31 de marzo de 2020, de acuerdo con lo contemplado en el Otrosí No. 1 de 2019.

- Contrato de arrendamiento No. 101 del 2020 celebrado con JUAN GAVIRIA RESTREPO & CIA S.A., el cual tiene un valor total de DOS MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y OCHO MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y CINCO PESOS (M/CTE ($2.348.849.245), incluido IVA, con un plazo total de DOCE (12) meses.

  - Oficinas 303, 304, 401, 402, 403 y 404 ubicadas en la Carrera 9 # 76-49, con un área de 1.950 M^2, dentro de la que se ubican doscientos cuarenta (240) puestos de trabajo, incluyendo las oficinas gerenciales.
  - Iluminación artificial y natural.
  - Pisos y techos terminados.
  - Seis (6) baterías de baños.
  - Ventilación natural.
  - Cableado estructural.
  - Red de extinción de incendios.
  - Cuarenta (40) parqueaderos.
  - Dotación de muebles y enseres.

Este contrato vence el 31 de marzo de 2021, de acuerdo con lo contemplado contractualmente.

13. Valoración de Riesgos:

Escalas de Probabilidad y Consecuencia

Consecuencias			Probabilidad	Sujetos de riesgo
desde	hasta		Casi cierto	Contratista
($ 602.371.713,00)	Mayor	Catastrófico < 30%	Probable	Entidad Contratante
($ 301.185.856,50)	($ 602.371.713,00)	Mayor 30%	Posible	Otros contratistas
($ 100.395.285,50)	($ 301.185.856,50)	Moderado 15%	Improbable	
($ 20.079.057,10)	($ 100.395.285,50)	Menor 5%	Raro	
$ 0,00	($ 20.079.057,10)	Insignificante - 1%		

Nivel de Riesgo

Los niveles de riesgo son los siguientes:

Casi Cierto 5	**6**	**7**	**8**	**9**	**10**
Probable 4	**5**	**6**	**7**	**8**	**9**
Posible 3	**4**	**5**	**6**	**7**	**8**
Improbable 2	**3**	**4**	**5**	**6**	**7**
Raro 1	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**
0	**1 Insignificante**	**2 Menor**	**3 Moderado**	**4 Mayor**	**5 Catastrófico**
	Obstruye la ejecución del contrato de manera intrascendente.	Dificulta la ejecución del contrato de manera baja, aplicando medidas mínimas se pueden lograr el objeto contractual	Afecta la ejecución del contrato sin alterar el beneficio para las partes	Obstruye la ejecución del contrato sustancialmente pero aun así permite la consecución del objeto contractual	Perturba la ejecución del contrato de manera grave imposibilitando la consecución del objeto contractual.

	-	**20.079.057**	**100.395.286**	**301.185.857**	**602.371.713**
	20.079.057	**100.395.286**	**301.185.857**	**602.371.713**	**Mayor**
Valor Contrato	**2.007.905.710**	***Cifras en Millones de Pesos***			

La valoración del riesgo es la siguiente:

Valoración del Riesgo	Categoría
8, 9 y 10	Riesgo extremo
6 y 7	Riesgo alto
5	Riesgo medio
2, 3 y 4	Riesgo bajo

Matriz de Riesgos

N	Clase	Fuente	Etapa	Tipo	Descripción	Consecuencia de la ocurrencia del evento	Probabilidad	Impacto	Valoración	Categoría	¿A quién se le asigna?	Tratamiento/Control a ser implementado	Impacto después del tratamiento				¿Afecta la ejecución del	Responsable por implementar el	Fecha estimada en que se inicia el	Fecha estimada en que se completa el	Monitoreo y revisión	
													Probabilidad	Impacto	Valoración	Categoría					¿Cómo se realiza el monitoreo?	Periodicidad
1	General	Interna	1 Planeación	Naturaleza	Inadecuada elaboración de estudios previos de conveniencia y oportunidad, y diseño de la futura contratación.	Contratar un espacio que no cumple con las necesidades de la Entidad para el almacenaje de sus bienes Selección de propuestas que no satisfagan las necesidades de la entidad, afectar la gestión institucional Atrasar el proceso de adquisición del objeto a contratar. Desequilibrio económico. Afectación de la imagen reputacional.	1	3	4	bajo	Entidad	(d) Reducir la probabilidad de la ocurrencia del evento Quien elabora los estudios previos debe tener claro la necesidad estatal, el objeto y las especificaciones técnicas. Adicionalmente debe interactuar la parte jurídica para que el estudio quede ajustado a la modalidad contractual que le corresponde y a la normatividad vigente..	1	3	4	Bajo	Si	Entidad	Desde la elaboración del estudio de mercado	Hasta el final de la ejecución del contrato	A través de revisión de los estudios previos, así como con la elaboración de un buen estudio de mercado del sector inmobiliario para oficinas	Permanente

2	Interna	Interna	4 Ejecución	Económicos	Daños o pérdidas de los bienes de propiedad del arrendatario.	Pérdidas patrimoniales para la Entidad, Investigaciones disciplinarias, fiscales y penales. Incumplimiento del contrato. Sobrecostos. Pérdida de credibilidad institucional	1	2	3	Bajo	Compartido.	(d) Reducir la probabilidad de la ocurrencia del evento La Empresa deberá contar con el contrato de vigilancia para cuidar sus instalaciones. El supervisor del contrato deberá verificar que la administración de la propiedad horizontal garantice siempre la existencia de vigilancia privada en los ingresos a la propiedad horizontal.	1	2	3	Bajo	Si	Compartido	Desde el inicio de ejecución contractual	Hasta el final de la ejecución contractual	Realizar la verificación permanente que el ingreso a la propiedad horizontal siempre cuente con vigilancia privada, así como verificar los vencimientos del contrato de vigilancia de la Empresa para advertir la necesidad de que la sede cuente con dicho contrato	Permanente
3	4 Ejecución	4 Ejecución	4 Ejecución	Operacionales	Incumplimiento de los pagos en los tiempos establecidos en el contrato por falta de recursos.	Rompimiento de la ecuación económica del contrato. Procesos judiciales en contra de la entidad	2	1	3	3	Entidad	(d) Reducir la probabilidad de la ocurrencia del evento. La entidad realizará el seguimiento al cumplimiento de los requisitos necesarios para la ejecución de pagos del contrato	1	1	2	Bajo	No	Entidad	Desde el inicio del contrato	Hasta la liquidación del contrato	Realizar la revisión y trámite de cuenta de facturación en los trámites establecidos	Permanente

4	Específico	Externa	4 Ejecución	Operacionales	Falta de disponibilidad de los bienes muebles e insumos necesarios para llevar a cabo el objeto del contrato.	Incumplimiento del contrato Afectación de la gestión de la Empresa Sanciones por incumplimiento Sobrecostos Procesos de investigación Pérdida de credibilidad institucional	2	1	3	3	Contratista	(d) Reducir la probabilidad de la ocurrencia del evento. Aclarar los requisitos, requerimientos, especificaciones y productos en el contrato. Realizar junto con el acta de inicio la entrega de inventario de los bienes muebles que integran el inmueble	1	1	2	Bajo	Si	Compartido	Desde el inicio del contrato	Hasta la liquidación del contrato	Para la elaboración de los estudios previos se establecerán requisitos técnicos específicos para garantizar la disponibilidad de los bienes inmuebles requeridos. Suscripción del acta en donde se verifiquen los bienes muebles y control durante el plazo del contrato	Permanente
5	Específico	Interna	4 Ejecución	Operacionales	Inadecuado mantenimiento preventivo al mobiliario.	Incumplimiento del contrato Afectación de la gestión de la Empresa Sanciones por incumplimiento Sobrecostos Procesos de investigación Pérdida de credibilidad institucional	2	3	5	5	Entidad	(d) Reducir la probabilidad de la ocurrencia del evento. Realizar el mantenimiento preventivo de todo el mobiliario, garantizando su buen funcionamiento, cuando se afecte por causas mal uso y entregar los reportes correspondientes a EL ARRENDADOR.	1	3	4	Bajo	Si	Entidad	Desde el inicio del contrato	Hasta la terminación del contrato	Se realizará seguimiento a los mantenimientos del mobiliario programados.	Permanente



Matriz de Riesgo, Contrato de Arrendamiento.

_____

GABRIEL MAURICIO DURAN BAHAMON
Profesional Gerencia Administrativa y Financiera.
Gerencia Administrativa y Financiera

Elaboró: José Fernando Vargas Velasco- Profesional 4 GAF