

## **ESTUDIOS PREVIOS CONTRATO DE COMPRA VENTA INMUEBLES PARA SEDE CENTRAL – CAR**

<b>CAPÍTULO I .....</b>	<b>3</b>
<b>DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD QUE LA ENTIDAD PRETENDE SATISFACER CON LA CONTRATACIÓN.....</b>	<b>3</b>
<b>1. ANTECEDENTES:.....</b>	<b>3</b>
<b>2. PLAN DE RENOVACION URBANA .....</b>	<b>5</b>
<b>3. PRESENTACION DE LA OFERTA DE VENTA ANTE EL CONSEJO DIRECTIVO. ...</b>	<b>8</b>
<b>CAPÍTULO II .....</b>	<b>10</b>
<b>CONDICIONES GENERALES DE INMUEBLE CON SUS ESPECIFICACIONES ESENCIALES, Y LA IDENTIFICACIÓN DEL CONTRATO A CELEBRAR .....</b>	<b>10</b>
<b>1.- CARACTERÍSTICAS SEDE ACTUAL PISOS 6 Y 7 COMPLEJO EMPRESARIAL     GRAN ESTACION COSTADO ESFERA .....</b>	<b>10</b>
<b>2. ESTUDIO DE MERCADO .....</b>	<b>14</b>
<b>2.1 Análisis y Comparación de Bienes Inmuebles.....</b>	<b>14</b>
<b>2.2 Propuesta Unidos Fr S.A.S.....</b>	<b>15</b>
<b>2.3 Información Predial de los Inmuebles Objeto de Compra.....</b>	<b>17</b>
<b>2.4 Avalúos de los Inmuebles Objeto de Compra .....</b>	<b>17</b>
<b>2.5 Alternativas Analizadas por la CAR para la Negociación.....</b>	<b>19</b>
<b>2.6 Comparativo Opciones Presentadas .....</b>	<b>25</b>
<b>2.7 VENTAJAS DE LA COMPRA DEL INMUEBLE .....</b>	<b>26</b>
<b>3. CONDICIONES LEGALES DEL INMUEBLE.....</b>	<b>29</b>
<b>3.1 Análisis de las escrituras públicas. ....</b>	<b>30</b>
<b>3.2. Análisis de los certificados de libertad y tradición.....</b>	<b>35</b>
<b>3.3 Análisis de certificado de existencia y representación legal. ....</b>	<b>38</b>
<b>3.4. Documentos de acreditación de la capacidad para suscribir el contrato. ....</b>	<b>39</b>
<b>3.5. Informe de verificación de Parquederos.....</b>	<b>40</b>

<b>CAPITULO III .....</b>	<b>41</b>
1. OBJETO A CONTRATAR .....	41
2. ESPECIFICACIONES INMUEBLES OBJETO DE CONTRATO DE COMPRA. ....	42
3. CLASIFICACIÓN UNSPSC. ....	43
4. PLAZO DE EJECUCIÓN. ....	43
5. LUGAR DE EJECUCIÓN.....	43
6. OBLIGACIONES GENERALES DE LAS PARTES: .....	44
6.1. Obligaciones del vendedor.....	44
6.2 Obligaciones del comprador .....	45
7. MODALIDAD DE SELECCIÓN DEL CONTRATISTA Y SU JUSTIFICACIÓN. ....	46
8. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO.....	46
9. FORMA Y REQUISITOS DE PAGO. ....	46
10. ANÁLISIS DEL RIESGO Y LA FORMA DE MITIGARLO. ....	47
11. GARANTÍAS A EXIGIR POR PARTE DE LA CORPORACIÓN.....	47
12. SUPERVISIÓN.....	47
13. OBLIGACIONES DEL SUPERVISOR.....	48

## ESTUDIOS PREVIOS

DIRECCIÓN O DEPENDENCIA SOLICITANTE	DIRECCIÓN ADMINISTRATIVA Y FINANCIERA
MODALIDAD DE SELECCIÓN	CONTRATACIÓN DIRECTA
CLASE DE CONTRATO	COMPRA
RUBRO PRESUPUESTAL	203020604402001- proy.10 (D.GEN) : INFRAESTRUCTURA ADMINISTRATIVA Y GESTION DOCUMENTAL Programa: de lo Regulatorio y la Gobernabilidad

## CAPÍTULO I

### DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD QUE LA ENTIDAD PRETENDE SATISFACER CON LA CONTRATACIÓN

#### 1. ANTECEDENTES:

En seguimiento de las recomendaciones consignadas en los diferentes estudios de vulnerabilidad realizados al edificio donde se encontraba ubicada la sede central de la CAR, Carrera 7 No. 36 - 45, donde se concluía la necesidad de evacuación del mismo, así como por otras razones expuestas en detalle por la entidad en su oportunidad y considerando los diferentes hallazgos en materia de salud ocupacional, se adelantaron gestiones para determinar el lugar de traslado de la sede con las condiciones más favorables, para lo cual se consideraron aspectos relevantes como:

1. Cumplimiento de los lineamientos y normas para inmuebles destinados a servicios de entidades públicas tanto para sus funcionarios como para los ciudadanos.
2. Condiciones de seguridad y salud en el trabajo.
3. Vías de acceso.

4. Costo de traslado de redes eléctricas.
5. Costo de traslado de inmuebles.
6. Facilidad de movilidad para funcionarios y usuarios.

Las referidas gestiones administrativas, conllevaron a la firma de contrato de arrendamiento N. 1869 del 12 de diciembre de 2017, suscrito entre la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca y UNIDOS FR S.A.S. teniendo como objeto “arrendamiento de inmuebles identificados con matrícula inmobiliaria N. 50c-1827863 y N. N. 50c-1827864 para el funcionamiento de la sede central de la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca, en la ciudad de Bogotá”, por valor de \$ 29.418.727.500 incluido Iva y el incremento del IPC proyectado desde el 2019, con un plazo de ejecución de 35 Meses y 19 días, contados a partir de la firma del contrato, lo cual ocurrió el 12 de diciembre de 2017.

Que, en tal sentido, quedaron previa autorización, comprometidos recursos de las siguientes vigencias, así:

<b>VIGENCIA</b>	<b>VALOR ARRIENDO</b>
<b>Año 2017</b>	\$ 801.000.000
<b>Año 2018</b>	\$ 8.811.000.000
<b>Año 2019</b>	\$ 10.092.600.000
<b>Año 2020</b>	\$ 9.714.127.500
<b>TOTAL</b>	\$ 29.418.727.500

Los inmuebles tomados en arriendo, donde actualmente funciona la Sede Central de la CAR, tienen una configuración arquitectónica flexible para el funcionamiento de cualquier entidad corporativa, con un área de 9.387 m<sup>2</sup> de área construida y 8.900 m<sup>2</sup> de área privada, distribuidos en dos pisos (sexto y séptimo), ofrece los puestos de trabajo requeridos totalmente dotados con mobiliario, con su respectiva conectividad, cumple la norma de sismo resistencia NSR- 10, cuenta con cableado estructurado certificado tipo 6, salas de juntas amplias y confortables, espacios para la atención al usuario, áreas de archivo con el cumplimiento de la norma en la materia, salas de espera, aire acondicionado, dotación comunal (circulaciones interiores, baterías de

baños, ascensores panorámicos, montacargas, sistema de extracción de humos, red de gabinetes de incendio, subestación eléctrica, tanques de reserva de agua, sistema de bombeo, sistema de ventilación y extracción mecánica), sistema de telefonía VOZIP, cumple con las normas y exigencias correspondientes a la seguridad humana, emergencias y evacuación e incluye 140 parqueaderos, teniendo que durante el año de estancia, la entidad ha encontrada satisfechas de manera adecuada las necesidades y falencias que se tenían en la sede anterior.

De su parte, el índice de satisfacción del personal al servicio de la entidad y de los usuarios externos es muy favorable por la mejora sustancial que se ha dado en sus condiciones ergonómicas funcionales y de movilidad durante el tiempo aquí trascurrido.

## 2. PLAN DE RENOVACION URBANA

El alcalde mayor de Bogotá D.C. expidió el decreto distrital N. 110 del 26 de febrero de 2018 “ Por el cual se incorpora un área de terreno al tratamiento de renovación urbana en la modalidad de desarrollo de la unidad de planeamiento zonal UPZ N. 91 Sagrado Corazón ubicada en la localidad de Santa Fe” mediante el cual incorporo al tratamiento de renovación urbana en la modalidad de redesarrollo el área delimitada en el plano N. 1 denominado “incorporación al tratamiento de renovación urbana en modalidad de redesarrollo” localizada en la UPZ No. 91 sagrado corazón de la localidad de Santa Fe enmarcado dentro de los siguientes límites:

<b>DELIMITACION</b>	<b>LIMITE</b>
Norte	diagonal 40 A (avenida 39) Y CALLE 38
Sur	Calle 36
Oriente	Avenida Alberto Ileras Camargo- carrera 7
Occidente	Carrera 13

Dado lo anterior, la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca CAR queda incluida en esta renovación urbana y se debe acoplar a los propietarios que tienen las áreas ocupadas como por ejemplo Universidad Libre, Ecopetrol, y minambiente entre otros, con el fin de tener un único cronograma como desarrollo de los proyectos arquitectónicos, entre otros, e igualmente durante todo el año 2018 la entidad gestiona lo pertinente para proceder a la formulación y radicación ante la autoridad respectiva, del Plan Parcial en unión con la Universidad Libre, y con el cual se busca desarrollar los predios propiedad de ambas entidades de forma tal que conforme a los tiempos ordinarios para su adopción, ella estaría prevista para el mes de junio de 2019, luego de lo cual debe procederse a realizar la demolición

del edificio carrera 7 por el sistema de implosión o manual y se daría inicio a los procesos necesarios para tal desarrollo, tales como el concurso para anteproyecto arquitectónico, selección de modelo financiero y desarrollador, permisos de curaduría y alcaldía local, entre otros, todo lo cual lleva a concluir que los tiempos de construcción de la nueva sede de la CAR en esa línea de tiempo, daría que en el año 2020 se estaría suscribiendo el contrato que daría inicio a la construcción, con un tiempo previsto de cuatro años desde tal momento

Así las cosas, el proyecto de demolición y construcción de la nueva sede prevista inicialmente para ejecutarse en tres (3) años a partir del 2019 y que solo contemplada un desarrollo limitado a la norma constructiva previa al Plan de Renovación de que trata el Decreto No N. 110 del 26 de febrero de 2018, necesariamente se modifica en su cronograma debido a las siguientes circunstancias:

- Al momento de concebirse la idea inicial de construcción de la nueva sede en el año 2017, se hizo a partir de las limitaciones dadas por la norma urbana que regulaba al inmueble, lo que avizoraba un uso de alturas no superior a 12 pisos, tal como lo indicaba la licencia de construcción originalmente otorgada, pero una vez gestionada ante la Autoridad de Planeación Distrital, se logró que la modalidad de redesarrollo de la Unidad de Planeamiento Zonal UPZ, sea la de Renovación Urbana del Polígono que integra al predio propiedad de la CAR, tal y como consta en el Decreto Distrital 110 de 2018.
- A la luz de dicho Plan de Renovación Urbana, la entidad puede habilitar un mejor y mayor uso de alturas en el predio de su propiedad y para ello ha logrado alianza con la Universidad Libre, el propietario del Edificio Guadalupe, inmueble contiguo al predio CAR y con lo cual resulta más favorable la ejecución del Plan Parcial respectivo. Que durante todo el año 2018, el equipo multidisciplinario integrado por la CAR, ha venido trabajando en la formulación del mencionado Plan Parcial, para ser finalmente radicado ante la autoridad competente en diciembre del presente año.
- En la concepción del referido plan, se estima que la ejecución del proyecto compromete un año para la formulación de prediseño arquitectónico, selección de modelo financiero, licencias de construcción y otras actividades (2919), en tanto que la ejecución física de la obra compromete cuatro años aproximadamente.

En la medida que el proyecto de renovación urbana de la UPZ donde está ubicado el edificio de propiedad de la Entidad vincula a otras entidades, entre las cuales se encuentra la Universidad Libre, el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible y ECOPELROL, y las diversas actividades que deben desplegarse, el horizonte de ejecución del proyecto de demolición y construcción de la nueva sede se ha ampliado en el tiempo de la siguiente manera:

- Gestión para Plan de Renovación Urbana
- Formulación Plan Parcial
- Adopción Plan Parcial
- Anteproyecto Arquitectónico
- Estructuración financiera para Desarrollo Inmobiliario
- Proceso de Selección del Desarrollador
- Trámite y obtención de Licencias Constructivas
- Diseño y construcción del Proyecto.

Con ocasión de la modificación del cronograma de actividades para el traslado de la actual sede central de la Corporación a las nuevas instalaciones, los costos de arrendamiento de los pisos 6º y 7º de la “URBANIZACIÓN CIUDAD SALITRE GRAN ESTACIÓN II CENTRO COMERCIAL P.H”, se calculan para **ochenta (80) meses** de vigencia del contrato de arrendamiento suscrito, que ascendería a la suma de **SETENTA MIL CIENTO SIETE MILLONES CUATROCIENTOS TRECE MIL DIECISÉIS PESOS (\$70,107,413,016)** aproximadamente, y sin más beneficios que el uso y goce de sus instalaciones debidamente dotadas.

Los propietarios de este inmueble mediante oficio radicado CAR 20181129193 del 19 de julio de 2018, comunicaron la decisión de ofrecer en venta las oficinas arrendadas a la CAR y que hacen parte de Gran Estación II Centro Comercial Costado Esfera PH, con una oferta inicial de **NUEVE MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS MCTE (\$9.500.000,00)** por metro de área privada, incluido mobiliario y todos los demás elementos accesorios, y luego de varias reuniones, la oferta final de venta se redujo a un valor de **SIETE MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS MCTE (\$ 7.500.000,00)** por metro cuadrado de área privada, incluida la dotación y 140 parqueaderos independientes más seis parqueaderos dobles de forma que el valor total ofertado asciende a la suma de **SESENTA Y SEIS MIL SETECIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$66,750,000,000)**.

Analizada la oferta de venta de los referidos inmuebles, frente al costo del arrendamiento por los ochenta (80) meses que se proyectó prolongar la estancia de la

entidad en esta sede tomada en arriendo, es decir, **\$70,107,413,016**, resulta ser superior al precio de la oferta en compra venta, que asciende a **\$66,750,000,000**, presentándose un valor superior del costo de arriendo frente al de compra de \$ 3,357 millones de pesos, siendo de gran beneficio para la entidad, hacerse a la propiedad de estos inmuebles como inversión, en cambio del gasto por concepto de pago de arriendos.

### **3. PRESENTACION DE LA OFERTA DE VENTA ANTE EL CONSEJO DIRECTIVO.**

En sesión ordinaria del Consejo Directivo de la CAR, del día 18 de septiembre de 2018, el Director General de la CAR, presenta a consideración la propuesta para efectuar la compra de los pisos 6 y 7 del Complejo Empresarial Gran Estación, en donde funciona actualmente la Sede Central de la Corporación, en la cual el Director manifiesta que el día 19 de Julio de 2018, mediante radicado CAR 20181129193 se recibe de parte de la empresa UNIDOS FR SAS, la comunicación sobre la decisión de la venta de las oficinas 601 y 701 e invitan a la posibilidad de negociar la compra de las mismas; el 25 de julio se recibe el alcance a la oferta en el cual indican que el valor del metro cuadrado de área privada, mobiliario y parqueaderos incluidos, es de Nueve Millones Quinientos Mil Pesos (\$ 9,500,000.00).

De acuerdo a lo anterior, se realizaron reuniones entre las partes, UNIDOS FR SAS y la Dirección General de la Corporación, en búsqueda de un mejor precio por M2, dejando como resultado la recepción de un comunicado, con fecha del 10 de septiembre de 2018 en donde ofertan la reducción del precio por M2 a **SIETE MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$7,500.000.00)**, logrando un descuento del **21.05%** sobre el valor inicial.

Terminada la presentación del señor Director General, la cual incluyo los antecedentes, el estudio de mercado y las bondades tanto técnicas como financieras de esta inversión, los miembros del consejo Directivo deciden por unanimidad conformar una comisión de estudios para analizar el tema, en tres sesiones de trabajo.

Realizadas las tres sesiones de estudio, los días 19 de octubre, 23 de octubre y 23 de noviembre de 2018, en la sesión extraordinaria del consejo directivo realizada el 27 de noviembre de 2018 y una vez presentado el respectivo informe de las reuniones de comisión, los miembros del consejo Directivo aprueban por unanimidad el acuerdo N.



35 del 27 de noviembre de 2018 *”Por medio del cual se autoriza al Director General para realizar las gestiones tendientes a adquirir un inmueble, se realizan las modificaciones al presupuesto de gastos de funcionamiento, servicio de la deuda de inversión, para la vigencia fiscal comprendida entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2018”.*

## **CAPÍTULO II**

### **CONDICIONES GENERALES DE INMUEBLE CON SUS ESPECIFICACIONES ESENCIALES, Y LA IDENTIFICACIÓN DEL CONTRATO A CELEBRAR**

#### **1.- CARACTERÍSTICAS SEDE ACTUAL PISOS 6 Y 7 COMPLEJO EMPRESARIAL GRAN ESTACION COSTADO ESFERA**

La Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca CAR tiene ubicada su sede central en el complejo empresarial Gran Estación costado esfera, pisos 6 y 7 con las siguientes condiciones:

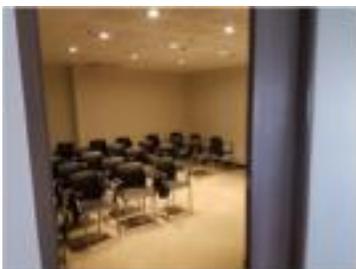
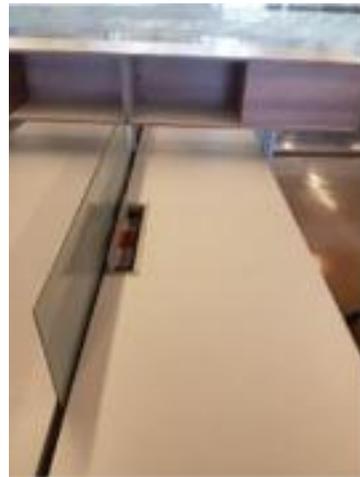
**ÁREA:** cada piso cuenta con un área construida de 4693.71 M2 y un área privada de 4450.02 M2, para un total de área privada de 8.900 M2.

**Edad de la construcción:** 5 años aproximadamente

**Ubicación:** El inmueble se encuentra localizado en la zona noroccidental de la ciudad de Bogotá, específicamente en la urbanización ciudad Salitre., zona que es considerada como una de las mejores de Bogotá, con un excelente hábitat, que se ha levantado en sobre terrenos pertenecientes al hacendado José Joaquín Vargas, que, al no dejar herederos, donó la hacienda El Salitre a la Beneficencia de Cundinamarca. Su inicio se dio durante la presidencia de Virgilio Barco y cambió el concepto de urbanismo en Colombia, siendo el centro geográfico de Bogotá, donde se han diseñado y construido un gran complejo empresarial y residencial, con grandes áreas de parques, grandes avenidas, calles amplias, zonas verdes, centros comerciales, cines y teatros, centros financieros, hotelería, etc., en una zona urbanizada y diseñada en forma armónica, estando comunicada con todos los polos de la ciudad por importantes vías como la calle 13 y las Avenidas Eldorado, Boyacá, La Esperanza y El Espectador y es vecina de la Terminal de Transportes, del aeropuerto Eldorado, de los parques Simón Bolívar y Salitre, de Corferias, de la sede la Embajada de los Estados Unidos y de la Ciudad Universitaria.

#### **OFICINAS DOTADAS DE MOBILIARIO.**

Los inmuebles cuentan con la infraestructura física, tipo oficina abierta, y dotación necesaria con puestos de trabajo, que se encuentran incluidas en el precio de venta, como lo evidencian las siguientes fotos:





## OTROS ASPECTOS Y/O DOTACIONES

- Cumplimiento de la norma NSR- 10 es decir las especificaciones de sismo resistencia, diseño estructural, emergencias y evacuación.
- Cumplimiento de normas de seguridad industrial de acuerdo con los siguientes informes, los cuales se encuentran anexos al presente documento.
- El área ofrecida en cada uno de los pisos hace que el total de esta permita una distribución funcional de las oficinas de la sede Central de la corporación, permitiendo una óptima ubicación de los funcionarios y contratistas.
- Se cuenta con salas de juntas amplias y confortables, espacios para la atención al usuario, áreas de archivo con el cumplimiento de la norma en la materia, salas de espera.
- Vías de acceso: Las principales vías de acceso al sector son: Avenida el dorado, avenida la Esperanza, Avenida Boyacá y avenida Carrera 68.
- Transporte público: masivo sobre las vías indicadas anteriormente y sobre la Avenida el Dorado el sistema de transporte masivo Transmilenio.
- USOS: Dentro de los usos complementarios que se describen en la licencia de construcción del inmueble, se encuentra el de Servicios de la Administración Pública.
- Dotación comunal: circulaciones interiores, baterías de baños, ascensores panorámicos, montacargas, sistema de extracción de humos, red de gabinetes de

incendio, subestación eléctrica, tanques de reserva de agua, sistema de bombeo, sistema de ventilación y extracción mecánica.

- Buen estado de conservación y mantenimiento del inmueble
- Disponibilidad de 70 parqueaderos por piso
- Inmueble totalmente dotado de estaciones de trabajo en buen estado, tipo oficina abierta. INFORME DE INSPECCION POR PARTE DE DAF- CAR Y UNIDOS FR S.A.S.
- Cableado estructurado certificado tipo 6, de última generación que garantiza mayor rendimiento en el canal de internet para el funcionamiento de todos los aplicativos de la corporación a nivel local y en la nube. INFORME DE INSPECCIÓN POR PARTE DE OTIC-CAR
- Se cuenta con un centro de cómputo certificado con todas las normas de seguridad de última generación.
- Sistema de telefonía VOZIP siendo esta tecnología de última generación a través del canal de internet que permite que la comunicación se haga con los equipos de cómputo de cada funcionario disminuyendo el volumen de aparatos telefónicos. Con este servicio se elimina el costo de las llamadas de larga distancia nacionales, de igual manera permite realizar audio conferencia para un número ilimitado de usuarios. Es una solución que integra video, fax, email y voz; se cuenta con extensiones ilimitadas, servicio de mensajería unificada, funcionalidades de PBX y sistema de audio respuesta, direccionamiento de llamadas a teléfonos móviles.
- Su ubicación está en un entorno saludable con la naturaleza y esparcimiento.
- Dotación Comunal: circulares interiores, baterías de baños, ascensores, sistemas de extracción de humos en los sótanos, red de gabinetes de incendios, subestación eléctrica, tanques de reserva de agua, sistema de bombeo, sistema de ventilación y extracción mecánica.
- Áreas Privadas: Cada piso tiene oficinas con áreas privadas de un total de 4.450,02 metros cuadrados.
- Cada piso cuenta con los siguientes puestos de trabajo y servicios:

<b>DETALLE</b>	<b>PISO 6</b>	<b>PISO 7</b>
Puestos de trabajo	460	465
Salas de Juntas	4	3
Baterías de baño	4	4

Baños privados	10	9
Estaciones de Café	2	2

- Especificaciones constructivas y acabados arquitectónicos: Ventanearía en aluminio y vidrio plano, puertas de acceso en vidrio y perfilería metálica, pisos (Madera laminada, cerámica y alfombra), muros (pañete pintado), cielorrasos (Drywall).
- Estado de conservación: Bueno en general.
- Jurídicas: El inmueble no presenta ningún tipo de limitación de dominio.

## 2. ESTUDIO DE MERCADO

### 2.1 Análisis y Comparación de Bienes Inmuebles

En búsqueda de obtener un punto de comparación del valor del M2 en el sector, correspondiente a oficinas, se realizó una consulta comparativa usando como fuente el portal web de venta de inmuebles Metrocuadrado.com, utilizando como parámetros la zona de salitre y un metraje cuadrado mayor a 1000 m2 arrojando lo siguiente

PREDIO	UBICACIÓN	VALOR TOTAL	M2	VALOR M2	EDAD	PARQUEADEROS
JARDIN BOTANICO	SALITRE ALTO	9.706.625.000	1.021	9.506.978	5 AÑOS	21
GRAN ESTACION*	SALITRE ALTO	225.000.000.000	25.000	9.000.000	10 AÑOS	70
MODELIA	SALITRE OCCIDENTAL	104.720.000.000	12.320	8.500.000	5 AÑOS	4
GRAN ESTACION*	SALITRE ALTO	44.500.000.000	4.450	10.000.000	10 AÑOS	70

En la tabla anterior se puede ver como el valor del mercado es mucho mayor con diferencias de hasta \$2.500.000 por metro cuadrado hablando del mismo predio y de hasta \$1.000.000 por M2 de oficinas de características similares con el diferencial de que estas no cuentan con puestos de trabajo incluidos y algunas de las mismas se entregan en obra gris sin ningún tipo de cableado. Adicionalmente se aclara que nuestro valor de compra corresponde al **área privada** del inmueble y los datos anteriores corresponden al **área construida**.

Valor promedio de renta y venta por metro cuadrado para una oficina en las cuatro principales capitales del país:

OFICINAS	
CIUDAD	PRECIO PROMEDIO VENTA (COP/M <sup>2</sup> )
Barranquilla	\$ 5.616.750
<b>Bogotá</b>	<b>\$ 9.132.600</b>
Cali	\$ 3.954.550
Medellín	\$ 6.921.400

Fuente: Colliers International Colombia)

## 2.2 Propuesta Unidos Fr S.A.S.

- El arrendador con oficio de fecha 19 de julio de 2018 (Anexo 1) presentó oferta de venta el Arrendador - UNIDOS FR S.A.S : como lo muestra la publicación de metro cuadrado así:

Fuente: <http://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-oficina-bogota-ciudad-salitre-nor-oriental-5-banos-4-garajes/927-M1989034>



metro cuadrado BUSCAR INMUEBLES NOTICIAS Y TENDENCIAS HERRAMIENTAS

OFICINA EN VENTA, BOGOTÁ D.C., CIUDAD SALITRE SURORIENTAL

Valor Venta  
**\$225.000.000.000**  
Estoy interesado

Área construida  
de 25000.00 m<sup>2</sup>

Conoce lo más destacado de este inmueble  
Espectaculares oficinas amobladas sobre la av. Esperanza, excelente ubicacin. Mas informacion romero serrano inmobiliaria.

- Comunicación de 25 de julio de 2018: El representante legal de UNIDOS FR S.A.S. dando alcance al comunicado de la oferta informa: “para la venta de las oficinas 601 y 701 de Gran Estación 2 centro comercial costado esfera PH, me permito indicarle que el valor del metro cuadrado asciende a la suma de NUEVE MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$ 9.500.000)”.
- Comunicado 10 de septiembre de 2018: El representante legal de UNIDOS FR S.A.S. informa “nos permitimos realizar nueva oferta para la venta de las oficinas 601 y 701 de Gran Estación 2 centro comercial costado esfera PH, indicando que el valor del metro cuadrado asciende a la suma de SIETE MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$7.500.000) para un total de **SESENTA Y SEIS MIL SETECIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$66.750.000.000)**”.
- Comunicado de 16 de noviembre de 2018: El representante legal de UNIDOS FR S.A.S. informa “... las siguientes condiciones comerciales con vigencia 31 de diciembre de 2018:
  - Oficina 601:
 

a. Matrícula inmobiliaria	N. 50c-1827863
b. Área	4.450 M <sup>2</sup>
c. Parqueaderos:	70
d. Precio por metro cuadrado	\$7.500.000
  - Oficina 701
 

a. Matrícula inmobiliaria	N. 50c- 1827864
b. Área	4.450 M <sup>2</sup>
c. Parqueaderos:	70
d. Precio por metro cuadrado	\$7.500.000

Adicionalmente se entregarán **6 parqueaderos con servidumbre** para cada uno y se ofrece cambiar toda la iluminación de los cielos rasos para que las oficinas queden con iluminación blanca...”

### 2.3 Información Predial de los Inmuebles Objeto de Compra

Los inmuebles ofrecidos en venta, según información del impuesto predial unificado del año gravable 2017, presenta la siguiente información:

	VALOR CATASTRAL	IMPUESTO PREDIAL
PISO 6	32.660.725.000	310.277.000
PISO7	32.660.725.000	310.277.000
<b>TOTALES</b>	<b>65.321.450.000</b>	<b>620.554.000</b>

El valor total catastral del predio a adquirir es de \$ 65.321.450.000 y el valor ofertado de venta del predio es de \$66.750.000.000, de lo cual se colige que la oferta se encuentra con el **2.18% por encima del avalúo predial de los inmuebles**, teniendo de presente que en el avalúo predial no se incorpora ninguno de los elementos accesorios que la oferta de venta tiene, tales como mobiliario, redes, etc. De su parte, se tiene que el valor del impuesto para el año gravable 2017 fue de \$620,554,000 lo cual corresponde a un 0,95% del valor catastral.

### 2.4 Avalúos de los Inmuebles Objeto de Compra

Conforme a lo previsto en el Decreto 1082 de 2015, por el cual se reglamenta parcialmente la Ley 1150 de 2007 sobre las modalidades de selección, donde se establece en su artículo 2.2.1.2.1.4.10 que *“las entidades estatales pueden adquirir bienes inmuebles mediante contratación directa para lo cual deben seguir las siguientes reglas: 1. Avaluar con una **institución especializada** el bien o los bienes inmuebles identificados que satisfagan las necesidades que tiene la entidad estatal.”*, se tiene que para el presente estudio se cuenta con avalúo comercial 1987-2017 del 29 de diciembre del 2017, elaborado por la firma **AVALUOS INDUSTRIALES, INMUEBLES MAQUINARIA & EQUIPO** y suscrito por el ingeniero ALFONSO GONZALEZ FONSECA, quien ha acreditado ser especialista de avalúos RAA AVAL- 8530696 (Fecha de aprobación 01 de abril de 2017 y fecha de vencimiento 31 de diciembre de 2020), como consta en certificado expedido por el director ejecutivo del Registro Nacional de Avaluadores R.N.A.

El avalúo corporativo comercial contiene la siguiente información: Información general, Identificación jurídica, características generales del sector, normatividad urbana,

características generales del centro comercial, características generales del inmueble, metodología general y consideraciones generales y sus anexos.

A solicitud de la Corporación, el Ingeniero ALFONSO GONZALEZ FONSECA de la firma AVALUOS INDUSTRIALES, INMUEBLES MAQUINARIA & EQUIPO, el día 26 de noviembre de 2018, certificó que en el mes de diciembre de 2017 se realizó el avalúo comercial de las oficinas 601 y 701 que actualmente se encuentran arrendadas a la CAR.

Conforme a tal estudio, se tienen el presente avalúo comercial corporativo:

PROPIEDAD INMOBILIARIA (OFICINAS CON TERMINADOS DE BUENAS ESPECIFICACIONES)			
DESCRIPCION	AREA METRO CUADRADO	VALOR RAZONABLE (\$)/M <sup>2</sup>	VALOR RAZONABLE (\$)
AK 60 24 09 OF 601	4.450,02	\$ 9.000.000	40.050.180.000
AK 60 24 09 OF 701	4.450,02	\$ 9.050.000	40.272.681.000
AK 60 24 09 OF 801	4.450,02	\$ 9.100.000	40.495.182.000
<b>TOTAL RAZONABLE PROPIEDAD INMOBILIARIA</b>			<b>\$120.818.043.000</b>

Se puede observar que el valor del mencionado avalúo es superior al valor ofrecido por el propietario de los inmuebles.

De otra parte se cuenta con avalúo comercial elaborado directamente por la entidad, a través de perito avaluado contratado por ella para sus actividades rutinarias de gestión predial corporativa, como es el ingeniero catastral y geodesta **JOSE EUTIMIO ORTIZ CONDE**, con registro abierto de avaluadores N. 79483929 y certificación expedida por la **CORPORACION AUTOREGULADOR NACIONAL DE AVALUADORES- ANA** del 06 de noviembre de 2017, y cuyo informe de avalúo comercial de los inmuebles realizado, el cual forma parte integral de los presentes estudios previos, da como resultado lo siguiente:

DESCRIPCIÓN	ÁREA M2	VALOR UNITARIO	VALOR SUB TOTAL
<b>Oficina 601:</b> AAA0227EXTO (incluye 70 parqueaderos)	4450.00	\$8`000.000.00	\$ 35.600`000.000.00
<b>Oficina 701:</b> AAA0227EXUZ	4450.00	\$8`000.000.00	\$ 35.600`000.000.00

(incluye 70 parqueaderos)		
<b>AVALÚO TOTAL</b>		<b>\$71.200`000.000.00</b>

Se puede observar que el valor del mencionado avalúo es superior al valor ofrecido por el propietario del inmueble y con una diferencia de CUATRO MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$4.450.000.000).

## 2.5 Alternativas Analizadas por la CAR para la Negociación

La Administración Corporativa hace un análisis de las diferentes opciones que tiene la Entidad para solucionar y mantener una sede donde funcione la sede central de la misma durante el tiempo que demora el desarrollo del proyecto de la Construcción de la nueva sede, las cuales se presentan a continuación:

### 2.5.1 Continuar con el contrato de arriendo

Resulta necesario hacer la proyección de pago por arriendos, por un plazo mayor al inicialmente estimado, acorde con los tiempos previstos para construcción de nueva sede, que estaría proyectada su entrega para el 30 de junio de 2024; se estima incremento de acuerdo con el IPC proyectado.

PERIODOS	ARRIENDO MENSUAL	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	TOTALES	TOTAL ACUMULADO
AÑO 2018	801.000.000	801.000.000	801.000.000	801.000.000	801.000.000	801.000.000	801.000.000	801.000.000	801.000.000	801.000.000	801.000.000	801.000.000	9.612.000.000	9.612.000.000
AÑO 2019	826.151.400	826.151.400	826.151.400	826.151.400	826.151.400	826.151.400	826.151.400	826.151.400	826.151.400	826.151.400	826.151.400	826.151.400	9.913.816.800	19.525.816.800
AÑO 2020	852.092.554	852.092.554	852.092.554	852.092.554	852.092.554	852.092.554	852.092.554	852.092.554	852.092.554	852.092.554	852.092.554	852.092.554	10.225.110.648	29.750.927.448
AÑO 2021	878.848.260	878.848.260	878.848.260	878.848.260	878.848.260	878.848.260	878.848.260	878.848.260	878.848.260	878.848.260	878.848.260	878.848.260	10.546.179.122	40.297.106.569
AÑO 2022	906.444.096	906.444.096	906.444.096	906.444.096	906.444.096	906.444.096	906.444.096	906.444.096	906.444.096	906.444.096	906.444.096	906.444.096	10.877.329.146	51.174.435.716
AÑO 2023	934.906.440	934.906.440	934.906.440	934.906.440	934.906.440	934.906.440	934.906.440	934.906.440	934.906.440	934.906.440	934.906.440	934.906.440	11.218.877.281	62.393.312.997
AÑO 2024	964.262.502	964.262.502	964.262.502	964.262.502	964.262.502	964.262.502	964.262.502	964.262.502	964.262.502	964.262.502	964.262.502	964.262.502	11.571.150.028	73.964.463.025

El pago del canon de arrendamiento a ochenta meses su valor ascendería a la suma de **SETENTA MIL CIENTO SIETE MILLONES CUATROCIENTOS TRECE MIL DIECISEIS PESOS (\$70.107.413.016)**.

## 2.5.2 Leasing Inmobiliario

Contrato de arrendamiento en virtud del cual, el Banco entrega la tenencia de un Inmueble productivo para su uso y goce a un tercero o locatario, durante un plazo establecido, a cambio de un canon de arrendamiento periódico; al finalizar el contrato el locatario tiene la opción de adquirir su propiedad por un porcentaje del valor de adquisición denominado opción de compra, pactado desde el principio. Para esta opción se realizó la proyección del leasing con las siguientes condiciones.

M2 INMUEBLE AREA PRIVADA	8.900	
OPCION DE COMPRA	6.675.030.000	
VALOR M2	7.500.000	
VALOR DEL INMUEBLE	66.750.300.000	
<b>PLAZO</b>	<b>TASA ANUAL</b>	<b>TASA EFECTIVA MENSUAL</b>
36	7,94%	0,6387%
48	7,99%	0,64%
60	8,00%	0,64%
72	8,00%	0,64%
80	8,00%	0,64%

Tasa de mercado de la semana del agosto de 2018 - bancos BBVA, Bancolombia, Banco de Bogotá

### Ventajas leasing inmobiliario:

- No requiere el pago de cuota inicial
- Financiamiento fuera del Balance General de Situación.
- Beneficio en impuestos.

### Proyección de los leasings.

Se obtienen los siguientes resultados:

PLAZO	36	48	60	72	80
<b>CUOTA MENSUAL</b>	1.915.904.008	1.501.386.947	1.253.046.789	1.088.091.616	1.006.018.778
<b>VALOR DEL INMUEBLE</b>	66.750.300.000	66.750.300.000	66.750.300.000	66.750.300.000	66.750.300.000
<b>OPCION DE COMPRA</b>	6.675.030.000	6.675.030.000	6.675.030.000	6.675.030.000	6.675.030.000
<b>INTERESES TOTALES</b>	8.897.274.271	11.991.303.446	15.107.537.350	18.267.326.347	20.406.232.241
<b>VALOR DEL PREDIO</b>	<b>82.322.604.271</b>	<b>85.416.633.446</b>	<b>88.532.867.350</b>	<b>91.692.656.347</b>	<b>93.831.562.241</b>

### COMPARATIVO ARRIENDO – PAGOS POR LEASING:

A partir de las tasas y los plazos ofrecidos se pueden comparar los pagos mensuales de arrendamiento por leasing contra el pago del canon de arrendamiento del año 1 arrojando lo siguiente:

PLAZO LEASING	COUTA LEASING	CANON ARRENDAMIENTO AÑO 1	DIFERENCIA
*80	1.006.018.778	801.000.000	205.018.778
72	1.088.091.616		287.091.616
60	1.253.046.789		452.046.789
48	1.501.386.947		700.386.947
36	1.915.904.008		1.114.904.008

De la anterior tabla se puede concluir que realizar el pago mediante Leasing Financiero genera unos sobre costos en cuota sobre el valor de los rendimientos financieros que van de los \$1.114.904.008 para una compra a 36 meses hasta los \$205.018.778 para una compra a 80 meses. Siendo más económico el canon de arrendamiento actual a cualquiera de las variables de leasing

### 2.5.3 Inversión de los recursos de compra en el sector financiero:

Con el fin de abarcar otra opción del mercado para los recursos de la Corporación, se realiza una simulación financiera con el valor del predio \$ 66.750.000.000, buscando revisar cual sería la rentabilidad, al no destinar estos recursos para el predio sino mantenerlos en el sistema financiero.

PROYECCION	PLAZO 90	PLAZO 120	PLAZO 150	PLAZO 180	PLAZO 210	PLAZO 240	PLAZO 270	PLAZO 360
PLAZO	90	120	150	180	210	240	270	360
TASA	5,01%	4,96%	4,91%	5,07%	5,05%	5,07%	5,09%	5,18%
RENDIMIENTOS	821.549.820	1.084.819.164	1.345.425.276	1.671.780.127	1.944.913.666	2.239.588.491	2.530.101.686	3.454.727.552

En la tabla anterior podemos observar los rendimientos a recibir del sector financiero desde un plazo de 90 a 360 días, mostrando como rendimiento anual sobre esta inversión de \$3.454.727.552. Esto suponiendo que el mercado Lo cual suponiendo que el mercado se comportara en las mismas condiciones durante los 6 años siguientes el rendimiento seria de: \$20.728.365.313.

### 2.5.4 Compra con recursos propios de la corporación de la vigencia 2018.

Dentro de los elementos tenidos en cuenta para la consideración de la opción de la compra de los inmuebles objeto del presente estudio, adicional a los diferentes estudios financieros y técnicos realizados, se tuvieron en cuenta los siguientes aspectos:

- **Concepto Jurídico**

Con fecha 29 de noviembre la Dirección Jurídica de la CAR expide memorando N. 20183163377 conceptuando sobre régimen jurídico aplicable a la Corporación frente a la compra de inmueble concluyendo que: "...la realización de la inversión para la compra de un inmueble y en especial para la adquisición de la nueva sede de la Corporación, encuentra soporte en la ley 1150 de 2017, que determina- en su artículo 2-4-i- que los contratos de adquisición de bienes inmuebles se pueden llevar a cabo mediante contratación directa y en el Decreto único 1082 de 2015 y adicionalmente en el tema de conveniencia y oportunidad, el cual deberá ser soportado por la Dirección Administrativa y Financiera de la siguiente manera:

- Avalúo certificado de una institución especializada y registrado ante las entidades competentes del bien inmueble identificado a adquirir y que el mismo satisfaga las necesidades que tiene la Entidad Estatal.
- Análisis y comparación de las condiciones de los bienes inmuebles que satisfacen las necesidades identificadas y las opciones de adquisición, análisis que se fundamentan en los principios y objetivos del sistema de compras y contratación pública.
- Estudio de mercado del sector.
- Estudio financiero de ahorros producto de no cambiar las instalaciones actuales (con cifras y tiempos referentes al traslado de la actual sede, los impactos y tiempos en la prestación de los servicios a cargo de la Entidad, entre otros.
- Análisis de la sociedad que aparece hoy como propietaria del inmueble (vendedores) socios, accionistas, directivos etc..."

- **Status legal de la sociedad propietaria**

Es del caso mencionar que la entidad efectuó una revisión de los antecedentes de la sociedad **UNIDOS FR S.A.S.**, así como de sus integrantes, en los diferentes organismos de control como lo es la Procuraduría General de la Nación, Contraloría General de la República, consulta de antecedentes y requerimientos judiciales en la Policía Nacional de Colombia, sin que existan limitaciones, anotaciones o sanciones de tipo penal, administrativo o judicial.

Por otra parte, y en aras de efectuar las gestiones debidas de indagación, se consultó la lista Clinton o OFAC, así como la lista consolidada de sanciones del Consejo de Seguridad de las Naciones Unidas, la cual arrojó un resultado negativo, es decir, que no existe ningún registro o limitación respecto de la sociedad Unidos FR S.A.S., ni de sus accionistas, gerente y representante legal suplente.

Para los fines respectivos, allegamos como anexo de este estudio los respectivos soportes que acreditan las revisiones anteriormente referidas.

- **Disponibilidad de Recursos**

Una vez analizada la ejecución presupuestal de los diferentes proyectos de inversión de la CAR y el cumplimiento de las metas establecidas en el plan de acción 2016- 2019 se concluyó que se puede disponer de los recursos necesarios para la compra por valor de \$66.750.000.000, sin afectar el cumplimiento de las metas, los cuales están disponibles tanto a nivel presupuestal como en recursos de caja, para la compra del inmueble descrito así:

M2 INMUEBLE AREA PRIVADA	8.900
M2 INMUEBLE AREA TOTAL	9.387
VALOR M2	\$ 7.500.000
VALOR INMUEBLE	\$ 66.750.000.000
CONDICIÓN DE PAGO	1 PAGO

## 2.6 Comparativo Opciones Presentadas

CONCEPTO	ARRENDAMIENTO**	LEASING A 120 MESES	LEASING A 96 MESES	LEASING A 80 MESES	LEASING A 72 MESES	LEASING A 60 MESES	LEASING A 48 MESES	LEASING A 36 MESES	COMPRA RECURSOS
VALOR DEL PREDIO***	70.107.413.016	104.909.420.973	98.186.500.304	93.831.562.241	91.692.656.347	88.532.867.350	85.416.633.446	82.322.604.271	66.750.300.000
COSTO MENSUAL*	801.000.000	762.994.675	883.712.920	1.006.018.778	1.088.091.616	1.253.046.789	1.501.386.947	1.915.904.008	*
INTERESES TOTALES	-	31.484.090.973	24.761.170.304	20.406.232.241	18.267.326.347	15.107.537.350	11.991.303.446	8.897.274.271	-
AUMENTO VARIABLE	IPC	DTF	DTF		DTF	DTF	DTF	DTF	NINGUNO
PAGO DE IMPUESTOS	NO	620.554.000	620.554.000	620.554.000	620.554.000	620.554.000	620.554.000	620.554.000	620.554.000

\*Corresponde al costo mensual del año 1

\*\* Corresponde al valor de total del arrendamiento a fecha 30/06/2024 fecha prevista de entrega del edificio CAR Cra. 7ma.

\*\*\*A la fecha la corporación ya ha desembolsado por concepto de arrendamiento de la sede el valor de \$ 8.010.000.000

A partir de la tabla anterior se obtiene la siguiente información indicativa para tomar decisiones:

- Arrendamiento vs Compra de contado el costo del arrendamiento establecido por los 3 años es equivalente a un 44,57% del valor total del predio.
- Arrendamiento vs Leasing: El valor de la cuota de arrendamiento vs la cuota de amortización a 96 meses en el primer año presenta una diferencia de tan solo \$ \$ 82.712.920
- Leasing vs Compra: El valor del predio por leasing contra el valor de contado se ve reflejado así:

PLAZO LEASING	SOBRECOSTO VALOR	% SOBRE VALOR DEL PREDIO
120 MESES	38.159.120.973	57%
96 MESES	31.436.200.304	47%
80 MESES	27.081.262.241	41%
72 MESES	24.942.356.347	37%
60 MESES	21.782.567.350	33%
48 MESES	18.666.333.446	28%
36 MESES	15.572.304.271	23%

Comparativos:

### Valor del Canon total de arrendamiento vs Pago de contado

CONCEPTO	MESES	VALOR	DIFERENCIA	VARIACION %
PRIMER PAGO CONTADO			66.750.300.000	
CANON TOTAL ARRENDAMIENTO	120	110.903.910.772	- 44.153.610.772	66%
	96	85.898.947.164	- 19.148.647.164	29%
	*80	70.107.413.016	- 3.357.113.016	5%
	72	62.393.312.997	4.356.987.003	-7%
	60	51.174.435.716	15.575.864.284	-23%
	48	40.297.106.569	26.453.193.431	-40%
	36	29.750.927.448	36.999.372.552	-55%

## 2.7 VENTAJAS DE LA COMPRA DEL INMUEBLE

### 2.7.1 Frente a pagos de arriendo:

- ✓ El tiempo de estancia en el inmueble hoy arrendado, se prolonga más allá del plazo inicialmente convenido (35 Meses y 19 días), en tanto que el proyecto constructivo Cra. 7, con ocasión de la Renovación urbana, no culminara antes del 30 de junio 2024.
- ✓ Lo anterior, impone la necesidad de sufragar arriendos por un plazo no inferior a 80 meses.

- ✓ El pago de arriendos por ese plazo, bajo las condiciones actuales, ascendería a la suma de \$ 70.107.413.016 aproximadamente, sin beneficio adicional alguno para la entidad, diferente al uso del inmueble.
- ✓ Dicho valor, resulta ser superior al precio de la oferta en venta, o sea 66.750 millones de pesos, es decir \$3.357.113.016 por encima del valor de venta; siendo de gran beneficio para la entidad, hacerse en propiedad a estos inmuebles, en cambio del pago de arriendos.
- ✓ A la fecha la Corporación ya ha desembolsado por concepto de arrendamiento de la sede el valor de \$ 9.611.998.976 , correspondiente a lo causado durante el año 2017.

### **2.7.2 Frente al leasing**

Con la compra a través de leasing a junio del año 2024 se estaría asumiendo un costo adicional del valor del inmueble por valor de \$ 27.081.262.241

### **2.7.3 Frente a la inversión de los recursos de compra en el sector financiero**

Si bien es cierto, la inversión del valor del predio nos podría generar unos rendimientos por valor aproximado de \$20.728.365.313, ha de agregarse que el predio generara una recuperación indirecta de los recursos en virtud de su valorización. Esta se da de acuerdo con cálculos realizados en el portal “[metrocuadrado.com](http://metrocuadrado.com)” e indica que el valor promedio de aumento de valorización del precio del metro cuadrado es de un 12% anual.

## **2.8 BENEFICIOS DE LA COMPRA DEL INMUEBLE**

- El inmueble acrecentará el patrimonio de la entidad y su valor se amortiza con lo equivalente a cuatro años de gasto en pagos de arrendamiento.
- Una vez la Sede Carrera 7ª sea entregada a la CAR, la entidad contará con un activo inmobiliario de alto precio para generar ingresos.
- Las sumas que hoy se pagan como canon de arrendamiento se constituyen en gasto, mientras que ellas mismas sumadas, para la adquisición de inmueble se convierten en *INVERSIÓN*.
- Se adquiere un activo inmobiliario de gran importancia, excelente valorización por ubicación y condiciones y con alta rotación bien sea en arriendo o en venta.
- Se evitan los costos generados por intereses que en la mayoría de los casos asciende a un 40% más del valor original.
- Incrementa el valor patrimonial de la CAR.

- Se capitaliza el costo del arriendo para la vigencia 2019 por valor de DIEZ MIL NOVENTA Y DOS MILLONES SEISCIENTOS MIL PESOS (\$10,092,600,000)
- Se capitaliza el costo del arriendo para la vigencia 2020 por valor de NUEVE MIL SETECIENTOS CATORCE MILLONES CIENTO VEINTISIETE MIL QUINIENTOS PESOS (\$9,714,127,500).
- Se capitaliza el costo del arriendo proyectado hasta junio de la vigencia 2024 por valor de TREINTA Y OCHO MIL CUATROCIENTOS VEINTISIETE MILLONES NOVECIENTOS SESENTA MIL QUINIENTOS SESENTA Y CUATRO PESOS (\$38,427,960,564), con un incremento del IPC estático del 3.14%.
- No se incurre en costos de traslado de la Corporación, ni de adecuaciones en otro lugar.
- No se requiere la movilización de los equipos del centro de almacenamiento de información y se garantiza el aseguramiento de la misma.

## **2.9 CONCLUSIONES DEL ESTUDIO DE MERCADO Y ANÁLISIS FINANCIERO DE LA COMPRA DEL INMUEBLE:**

- ✓ A partir del mes 80 de arrendamiento, fecha estimada para la terminación del proyecto de la construcción de la nueva sede, el valor del canon de arrendamiento superaría en \$3.357.113.016. al valor de compra del predio.
- ✓ El valor catastral del predio a adquirir asciende a la suma de \$ 65.321.450.000 el cual tan solo difiere en \$ 1.428.850.000 del valor de venta del predio.
- ✓ Si se optara por la opción de compra mediante leasing inmobiliario a la misma fecha de 80 meses el sobrecosto del valor del predio ascendería a \$27.081.262.241 es decir un 41% del valor de compra del predio.
- ✓ Como consideración al realizar la compra del predio la CAR no tendría que Incurrir en Gastos de movilización de toda su infraestructura física; en especial salvaguardando la seguridad de la información contenida en los servidores de la Corporación.
- ✓ El predio en el cual actualmente se encuentra la corporación cuenta con seguridad y reconocimiento, además que otras entidades estatales cuentan con oficinas dentro del mismo generando esto una confianza y respaldo.
- ✓ Observando el estudio de mercado la Corporación generaría un ahorro indirecto debido a que la mayoría de las obras u oficinas del sector se están entregando en Obra gris sin ningún tipo de mobiliario, adicional el costo estimado del cableado estructural actual del predio asciende aproximadamente a SEIS MIL MILLONES DE PESOS (\$6.000.000.000).

### **3. CONDICIONES LEGALES DEL INMUEBLE**

Uno de los aspectos que considera de especial relevancia la entidad es el estudio de títulos de los inmuebles objeto de compra, así pues, el estudio se realiza sobre los siguientes documentos:

- Escritura de compraventa.
- Certificado de libertad y tradición.

En cuanto a los actuales propietarios de los inmuebles, se efectuó la siguiente verificación documental:

- Certificado de existencia y representación legal.
- Consulta en la lista Clinton o OFAC. y SDNs

Así pues, procederemos a analizar cada uno de estos ítems, a saber:

### 3.1 Análisis de las escrituras públicas.

NÚMERO DE ESCRITURA	INMUEBLES	OBJETO	MODO DE ADQUIRIR EL INMUEBLE POR EL TRADENTE	ANEXOS DE LA ESCRITURA
Escritura 628 del 02 de junio de 2017 – Notaria 12 del Circulo de Bogotá D.C.	Oficina 601 - 50C-1827863 - 00621603010010600 1	Acto de dación den pago (derecho de dominio y posesión) (\$120.150.000.000.oo ).	El tradente, Proyectos y desarrollos I S.A., adquirió las oficinas 601 y 701, como consecuencia de la terminación y ejercicio de las respectivas opciones de compra del contrato de leasing financiero con el Banco de Occidente de número 180 – 81962 del 4 de junio de 2012.	Acta de asamblea general de accionistas Proyectos y desarrollos I S.A., No. 30 del 13 de octubre de 2016, donde, entre otras cosas, se autorizó al gerente para pagar o convenir con la empresa Unidos FR S.A.S., uno o más mecanismos como dación en pago sobre bienes mediante cesión de derechos (Folios. 2).  Acta de asamblea general de accionistas Proyectos y desarrollos I S.A., No. 31 del 22 de noviembre de 2016, donde, entre otras decisiones, se determina que los inmuebles involucrados en la dación en pago deben corresponder a los derechos inherentes a la propiedad horizontal (folios 3).
	Oficina 701 50C – 1827864 - 00621603010010700 1	Tradente: Proyectos y desarrollos I S.A. Nit. 900.207.748-5.		
	Oficina 801 50C-1827865 – 00621603010010800 1	Adquirente: Unidos FR S.A.S. Nit. 900.180.326-1.		
	Inmuebles que hacen parte de Gran Estación Centro Comercial – Propiedad horizontal. Avenida Cra. 60 No. 24 - 09			

			<p>Acta de reunión extraordinaria de junta directiva de la empresa Proyectos y desarrollos I S.A., No. 39 del 12 de diciembre de 2014, en donde se confiere competencia al Gerente de tal empresa a efectuar gestiones, actos y contratos de los inmuebles que hacen parte del edificio Gran Estación II Centro Comercial (Folios 1).</p> <p>Acta de asamblea general de accionistas de la empresa UNIDOS FR S.A.S, No. 39 del 16 de mayo de 2017, donde se autorizó al representante legal suplente para determinar de mutuo acuerdo con la sociedad Proyectos y desarrollo I S.A., el monto de las obligaciones pecuniarias a su cargo y a favor de Unidos FR S.A.S., para recibir de la deudora a título de dación en pago los pisos 6, 7 y 8 de Gran Estación II, propiedad horizontal con sus correspondientes derechos accesorios y complementarios. Así mismo se facultó</p>
--	--	--	---

			<p>para suscribir documentos de transacción, otorgar escrituras. (Folio 1).</p> <p>Documento de transacción suscrito entre los representante legal de Proyectos y desarrollos I S.A., y representane legal suplente de la sociedad Unidos FR S.A.S., en donde se acordó, entre otras cosas, la transferencia de las oficinas 601, 701 y 801 del edificio Gran Estación II, con ocasión de la deuda originada en el pago (de la ultima sociedad a la primera) de las obligaciones surgidas en favor del Banco de Occidente con ocasión del leasing inmobiliario No. 180-56804, 180-81962 y 180-87923, por monto estimado de \$122.000.000.000.o o. (folios 14).</p> <p>Certificado de existencia y representación legal de la sociedad Proyectos y desarrollos I S.A., proferido por la Cámara de Comercio de Bogotá</p>
--	--	--	---

				<p>del 01 de junio de 2017. (Folios 3).</p> <p>Certificado de existencia y representación legal de la sociedad Unidos FR S.A.S., proferido por la Cámara de Comercio de Bogotá del 01 de junio de 2017. (Folios 3).</p>
<p>Escritura 626 del 02 de junio de 2017 – Notaria 12 del Circulo de Bogotá D.C.</p>	<p>Oficina 601 - 50C-1827863 - 006216030100106001</p> <p>Oficina 701 50C - 1827864 - 006216030100107001</p>	<p>Transferencia a título de leasing inmobiliario</p> <p>Tradente: Banco de occidente S.A.</p> <p>Adquiriente: Proyectos y desarrollo I S.A. Nit. 900.207.748-5</p>	<p>El tradente, Banco de Occidente, adquirió los inmuebles por transferencia de dominio a título de fiducia mercantil celebrada con Fiduciaria Central S.A. vocera y administrador a del patrimonio autónomo Fiducentral fideicomiso SMII-7.</p>	<p>Acta de asamblea general de accionistas Proyectos y desarrollos I S.A., No. 30 del 13 de octubre de 2016, donde, entre otras cosas, se autorizó al gerente para pagar o convenir con la empresa Unidos FR S.A.S., uno o más mecanismos como dación en pago sobre bienes mediante cesión de derechos (Folios. 2).</p> <p>Acta de asamblea general de accionistas Proyectos y desarrollos I S.A., No. 31 del 22 de noviembre de 2016, donde, entre otras</p>

			<p>decisiones, se determina que los inmuebles involucrados en la dación en pago deben corresponder a los derechos inherentes a la propiedad horizontal (folios 3).</p> <p>Acta de reunión extraordinaria de junta directiva de la empresa Proyectos y desarrollos I S.A., No. 39 del 12 de diciembre de 2014, en donde se confiere competencia al Gerente de tal empresa a efectuar gestiones, actos y contratos de los inmuebles que hacen parte del edificio Gran Estación II Centro Comercial (Folios 1).</p> <p>Certificado de la entidad financiera Banco de Occidente del 01 de junio de 2017, proferida por la Superintendencia Financiera (Folios 3).</p> <p>Certificado de existencia y representación legal de la sociedad Proyectos y desarrollos I S.A., proferido por la Cámara de Comercio de Bogotá</p>
--	--	--	--

				del 01 de junio de 2017. (Folios 3).
--	--	--	--	--------------------------------------

### 3.2. Análisis de los certificados de libertad y tradición.

Respecto de los inmuebles objeto de compra, se verificaron los certificados de libertad y tradición de cada uno de ellos, lo cual arrojó el siguiente análisis:

INMUEBLE	NÚMERO DE CERTIFICADO - FECHA DE EXPEDICIÓN – NÚMERO DE MATRÍCULA	ANOTACIÓN RESPECTO DE LA TRADICIÓN DE MODIFICACIÓN DE TÍTULO O PROPIEDAD
Cra. 60 No. 24 – 09, Oficina 601, piso 6, urbanización ciudad salitre Gran Estación II Centro Comercial PH	Número: 181113802116301742 Fecha de expedición: 13 de noviembre de 2018 Número de matrícula: 50C-1827863	Anotación: 31-03-2009 Escritura: 1547 de 19-03-2009 Notaria: 6ª de Bogotá D.C. Actuación: <b>Hipoteca</b> abierta <b>DE</b> Fiduciaria Central S.A. vocera y administradora de patrimonio autónomo Fiducentral Fideicomiso SMII-7 <b>A</b> leasing de occidente S.A. compañía de financiamiento comercial.
		Anotación: 21-06-2012  Escritura: 1622 de 08-06-2012  Notaria: 39 de Bogotá D.C.  Actuación: <b>cancelación de hipoteca</b> abierta <b>DE</b> Banco de Occidente.
		Anotación: 21-06-2012  Escritura: 1622 de 08-06-2012  Notaria: 39 de Bogotá D.C.  Actuación: Transferencia de dominio a título de beneficio de fiducia mercantil <b>DE</b> Fiduciaria Central S.A. vocera y administradora de patrimonio autónomo Fiducentral Fideicomiso SMII-7 <b>A</b> Banco de Occidente S.A.

INMUEBLE	NÚMERO DE CERTIFICADO - FECHA DE EXPEDICIÓN – NÚMERO DE MATRÍCULA	ANOTACIÓN RESPECTO DE LA TRADICIÓN DE MODIFICACIÓN DE TÍTULO O PROPIEDAD
		<p>Anotación: 25-08-2017</p> <p>Escritura: 626 de 02-06-2017</p> <p>Notaria: 12 de Bogotá D.C.</p> <p>Actuación: <b>Transferencia a título de leasing</b> inmobiliario <b>DE</b> Banco de Occidente S.A. <b>A</b> Proyectos y Desarrollos I S.A.</p> <p>Anotación: 05-09-2017</p> <p>Escritura: 628 de 02-06-2017</p> <p>Notaria: 12 de Bogotá D.C.</p> <p>Actuación: <b>Dación en pago DE</b> proyectos y desarrollo S.A. <b>A</b> Unidos FR S.A.S.</p>
<p>Cra. 60 No. 24 – 09, Oficina 701, piso 7, urbanización ciudad salitre Gran Estación II Centro Comercial PH</p>	<p>Número: 181113785316301838</p> <p>Fecha de expedición: 13 de noviembre de 2018</p> <p>Número de matrícula: 50C-1827864</p>	<p>Anotación: 31-03-2009</p> <p>Escritura: 1547 de 19-03-2009</p> <p>Notaria: 6ª de Bogotá D.C.</p> <p>Actuación: <b>Hipoteca</b> abierta <b>DE</b> Fiduciaria Central S.A. vocera y administradora de patrimonio autónomo Fiducentral Fideicomiso SMII-7 <b>A</b> leasing de occidente S.A. compañía de financiamiento comercial.</p>
		<p>Anotación: 21-06-2012</p> <p>Escritura: 1622 de 08-06-2012</p> <p>Notaria: 39 de Bogotá D.C.</p> <p>Actuación: <b>cancelación de hipoteca</b> abierta <b>DE</b> Banco de Occidente.</p>

INMUEBLE	NÚMERO DE CERTIFICADO - FECHA DE EXPEDICIÓN – NÚMERO DE MATRÍCULA	ANOTACIÓN RESPECTO DE LA TRADICIÓN DE MODIFICACIÓN DE TÍTULO O PROPIEDAD
		Anotación: 21-06-2012  Escritura: 1622 de 08-06-2012  Notaria: 39 de Bogotá D.C.  Actuación: Transferencia de dominio a título de beneficio de fiducia mercantil <b>DE</b> Fiduciaria Central S.A. vocera y administradora de patrimonio autónomo Fiducentral Fideicomiso SMII-7 <b>A</b> Banco de Occidente S.A.
		Anotación: 25-08-2017  Escritura: 626 de 02-06-2017  Notaria: 12 de Bogotá D.C.  Actuación: <b>Transferencia a título de leasing</b> inmobiliario <b>DE</b> Banco de Occidente S.A. <b>A</b> Proyectos y Desarrollos I S.A.
		Anotación: 05-09-2017  Escritura: 628 de 02-06-2017  Notaria: 12 de Bogotá D.C.  Actuación: <b>Dación en pago DE</b> proyectos y desarrollo S.A. <b>A</b> Unidos FR S.A.S.

Como puede determinarse del estudio de títulos, se encuentra que los inmuebles objeto de compraventa **NO cuentan con limitación o gravamen alguno** derivado de acciones civiles, penales, de extinción de dominio o cualquier otra que afecte el uso, goce o titularidad del mismo, los cuales en la actualidad, son registrados a nombre de la sociedad con la que se pretende suscribir el contrato de compraventa (Unidos FR S.A.S.).

## STATUS LEGAL DEL INMUEBLE:

La CAR ha efectuado, el correspondiente estudio de títulos y encuentra que los inmuebles objeto de oferta en venta NO cuentan con limitación o gravamen alguno derivado de acciones civiles, penales, de extinción de dominio o cualquier otra que afecte el uso, goce o titularidad del mismo, los cuales son registrados a nombre de la sociedad que los ofrece en Venta (Unidos FR S.A.S.).

### 3.3 Análisis de certificado de existencia y representación legal.

Una vez analizado el certificado de existencia y representación del propietario de los bienes inmuebles objeto de compra, sociedad Unidos FR S.A.S., del 06 de diciembre de 2018 expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá), encontramos las siguientes circunstancias:

Ítem	Contenido
Fecha de matrícula de la sociedad	24 de octubre de 2007 No. 01749424.
Renovación de matrícula	26 de marzo de 2018
Nit	900180326-1
Domicilio	Bogotá
Junta directiva	Rafael Augusto Salazar López – primer renglón
	Pablo Salazar de Heredia – segundo renglón
	Miguel Salazar Aparicio – tercer renglón
	Virginia Salamanca de Salazar – cuarto renglón
Gerente General	Pablo Salazar de Heredia c.c. 17.149.040
Primer representante legal suplente	Rafael Augusto Salazar López c.c. 17-164.235

Es del caso mencionar que la entidad efectuó una revisión de los antecedentes de la sociedad UNIDOS FR S.A.S., así como de sus integrantes, en los diferentes organismos de control como lo es la Procuraduría General de la Nación, Contraloría General de la República, consulta de antecedentes y requerimientos judiciales en la Policía Nacional de Colombia, **sin que existan limitaciones, anotaciones o sanciones de tipo penal, administrativo o judicial.**

Por otra parte, y en aras de efectuar las gestiones debidas de indagación, se consultó la lista Clinton o OFAC, así como la lista consolidada de sanciones del Consejo de Seguridad de las Naciones Unidas, la cual arrojó un resultado negativo, es decir, que no existe ningún registro o limitación respecto de la sociedad Unidos FR S.A.S., ni de sus accionistas, gerente y representante legal suplente.

### **3.4. Documentos de acreditación de la capacidad para suscribir el contrato.**

Se allegan como soporte de la capacidad para suscribir el contrato de compraventa los siguientes documentos:

- Copia de documento de constitución de la sociedad UNIDOS FR S.A. matrícula 01749424 del 03 de febrero de 2015 y aceptación de los miembros de la Junta Directiva y Revisor Fiscal de la misma.
- Acta de asamblea extraordinaria de accionistas de la sociedad UNIDOS FR S.A. No. 14 de fecha 24 de diciembre de 2012, en la que se autoriza la donación y compra de acciones de la sociedad.
- Acta aclaratoria de asamblea de accionistas de la sociedad UNIDOS FR S.A. de fecha 26 de diciembre de 2012 aclaratoria al acta No. 14 del 24 de diciembre de 2012, en la que se corrige el punto 5 *“Propuesta de compra de acciones”*.
- Acta de asamblea general de accionistas de la sociedad UNIDOS FR S.A. No. 15 de fecha 12 de junio de 2013, en la que se autoriza la transformación de la sociedad a sociedad por acciones simplificadas S.A.S. y se presenta el proyecto de Estatutos sociales que regirá las relaciones entre los socios por acciones simplificadas.
- Copia Notarial inscrita de la Escritura Publica No. 6654 del 15 de mayo de 2014 *“por la cual se protocoliza un Acta de UNA Reunión de la Junta Directiva de la sociedad denominada ROCKWELL LTD por medio de la cual se liquidan los activos de la sociedad anónima denominada REAL ESTATE & FINANCE CONSULTING CORP”*, La cual pertenecía a la asamblea General de Accionistas de UNIDOS FR S.A.S.
- Acta de Asamblea General de accionistas de la sociedad UNIDOS FR S.A. No. 27 de fecha 02 de febrero de 2015, en la que se realiza aclaración a las actas No. 24, 25 y 26 de asamblea General de Accionistas en las que por errores de digitación se nombra como accionista a la sociedad REAL ESTATE & FINANCE CONSULTING CORP, la cual al momento de la suscripción de las mismas ya

había sido liquidada adjudicando sus activos a la sociedad INVERSIONES MAOBA S.A.S.

- Certificación suscrita por parte de **RUBEN DARIO PERILLA MOTTA T.P.** 124.819 revisor fiscal de la sociedad UNIDOS FR S.A.S donde se refiere la composición accionaria a fecha diez (10) de diciembre de 2018.
- Acta de Asamblea General de Accionistas No. 54 de fecha 10 de diciembre de 2018, donde se autoriza por decisión unánime la venta a la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca – CAR , las oficinas 601 y 701 parte de Gran Estación II centro comercial costado Esfera (Centro Empresarial), identificados con matrículas inmobiliarias 50C-1827863 y 50C-1827864 respectivamente.
- Acta de Asamblea General de Accionistas No. 55 de fecha 13 de diciembre de 2018, donde se realiza la respectiva corrección de la forma de pago del mencionado contrato de compraventa y se autoriza al representante legal suplente suscribir la promesa de compraventa y demás documentación pertinente al proceso; las demás condiciones permanecen según acta de Asamblea General de Accionistas No. 54.
- Escritura pública No. 628 del 02 de junio de 2017 otorgada en la Notaria 12 del círculo de Bogotá D.C.

### **3.5. Informe de verificación de Parquaderos.**

- Con fecha 10 de diciembre de 2018 se allega comunicación suscrita por parte del Gerente General de Gran Estación II. donde se certifica los estacionamientos que serán de uso exclusivo de la CAR al perfeccionarse la compraventa para un total de 70 parquaderos asignados a la oficina 601 y 70 asignados a la oficina 701, adicional certifican la asignación de 6 parquaderos dobles con servidumbre para un total de 12 parquaderos asignados en conjunto a las oficinas 601 y 701.
- Se anexa informe de verificación por parte de la Arquitecta Sandra Piragauta contratista de la Dirección Administrativa y Financiera de la Corporación, sobre la ubicación y nomenclatura de los parquaderos asignados a las oficinas objeto de esta negociación.

## **CAPITULO III**

### **1. OBJETO A CONTRATAR**

Compra de inmuebles para el funcionamiento de la sede central de la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca, en la ciudad de Bogotá

#### **ANÁLISIS LEGAL**

De acuerdo con el código civil colombiano, artículos 740 siguientes, la tradición es el modo de adquirir el dominio de las cosas, para lo cual se requiere un título traslativo de dominio como la compraventa.

La tradición de los bienes inmueble se reputa perfecta una vez se inscriba el correspondiente título en el registro de instrumentos públicos de matrícula inmobiliaria del respectivo bien. De acuerdo con el artículo 1857 del C.C, la venta de bienes raíces, es un contrato solemne, por lo que solo es perfecto cuando se eleve escritura pública. Como obligaciones del vendedor, el artículo 1880 del mismo código, establece las siguientes: la entrega tradición, el saneamiento de la cosa vendida. Además, en caso de incumplimiento mora contractual, el vendedor habrá de responder por el pago de los correspondientes perjuicios.

La obligación de saneamiento, en términos de los artículos 1893 siguientes del Código Civil, comprende dos objetos: i) amparar al comprador en el dominio posesión pacífica de la cosa vendida en caso de ser privado del todo parte de ella, por sentencia judicial, por causas anteriores la venta, ii) responder de los defectos ocultos de ésta, llamados vicios redhibitorios.

El comprador, por su parte, se obliga a pagar el precio, recibir el bien pactado en venta, así como al pago de los perjuicios en caso de mora incumplimiento. El contrato de compraventa está sujeto la condición resolutoria tácita, según el artículo 1546 del Código Civil Colombiano, de acuerdo con la cual «en los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria en caso de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado. Pero en tal caso podrá el otro contratante pedir a su arbitrio, la resolución el cumplimiento del contrato con indemnización de perjuicios». El contrato de compraventa, en tanto ninguna de las partes persiga profesionalmente lucro ganancia, se rige por las disposiciones del Código Civil Colombiano.

Por su parte el artículo 2.2.1.2.1.4.10 del Decreto 1082 de 2015, señala lo siguiente: «Adquisición de bienes inmuebles. Las Entidades Estatales pueden adquirir bienes inmuebles mediante contratación directa para lo cual deben seguir las siguientes reglas: 1. Avaluar con una institución especializada el bien los bienes inmuebles identificados que satisfagan las necesidades que tiene la Entidad Estatal. 2. Analizar comparar las condiciones de los bienes inmuebles que satisfacen las necesidades identificadas las opciones de adquisición, análisis que deberá tener en cuenta los principios objetivos del sistema de compras contratación pública. 3. La Entidad Estatal puede hacer parte de un proyecto inmobiliario para adquirir el bien inmueble que satisfaga la necesidad que ha identificado, caso en el cual no requiere el avalúo de que trata el numeral anterior».

## **2. ESPECIFICACIONES INMUEBLES OBJETO DE CONTRATO DE COMPRA.**

Los inmuebles objeto de compra se encuentran ubicados en la AK 60 24 – 09 en la ciudad de Bogotá Centro Comercial Gran Estación II, Oficina 601, Piso sexto, Oficina 701, Piso Séptimo. Conforme a los certificados de tradición y libertad de fecha 13 de noviembre de 2018 identificados con matrícula inmobiliaria N. 50c- 1827 863 y 50c-1827 864.

Los inmuebles objeto del presente contrato están descritos en la Escritura Pública N° 626 del 2 de junio de 2017 de la Notaria 12 del circuito de Bogotá, sometido a régimen de propiedad horizontal Ley 675 de 2001.

Conforme consta en la misma escritura pública. Los linderos de las oficinas objeto de compra se encuentran descritos en el Anexo Técnico, que hace parte integral del presente documento. Los inmuebles descritos anteriormente incluyen estaciones de trabajo, se encuentran dotados de un sistema de aire acondicionado, cableado estructurado y sus instalaciones adaptadas de acuerdo con las normas de seguridad industrial. Las especificaciones técnicas, número de estaciones de trabajo, aspectos de tecnología y conectividad, recibo de la instalación, se encuentran descritos en el Anexo Técnico.

Las partes conocen y aceptan que los inmuebles objeto de compra están sometidos al régimen de propiedad horizontal y que en consecuencia las áreas y bienes comunes necesarias para su correcto uso y funcionamiento serán administradas por la persona jurídica de la copropiedad COMPLEJO EMPRESARIAL GRAN ESTACION COSTADO

ESFERA P.H., su representante legal y sus órganos de administración, debiéndose suministrarse por aquella los servicios de vigilancia, aseo y mantenimiento de bienes y áreas comunes, entre ellas la recepción y ascensores.

Igualmente se tendrá derecho al acceso, uso y goce del área de parqueaderos que corresponderá a 140 espacios y seis de servidumbre los cuales serán usados conforme a las reglas aplicables a la propiedad horizontal.

### 3. CLASIFICACIÓN UNSPSC.

Por tratarse de contratación directa, no aplica.

El objeto contractual se clasifica en el siguiente código del Clasificador de Bienes y Servicios:

#### Clasificación UNSPSC

Clasificación UNSPSC	Segmento	Familia	Clase	Producto
80131605	Servicios de Gestión, Servicios Profesionales de Empresa Servicios Administrativos	Servicios Inmobiliarios	Venta de propiedades edificaciones	Venta de edificio Comercial

### 4. PLAZO DE EJECUCIÓN.

El plazo de ejecución será de dos (2) meses contados a partir de la suscripción de la promesa de compraventa. En todo caso, el registro de la compraventa, automáticamente dará por terminado el contrato de arrendamiento que a la fecha se tiene celebrado entre las partes, y sobre estos mismos inmuebles, cesando todas las obligaciones que tienen contraídas recíprocamente.

### 5. LUGAR DE EJECUCIÓN.

El inmueble de que trata el presente estudio se encuentra ubicado en AK 60 24 09 (antes diagonal 22 B #63-30), Centro Comercial Gran Estación II, pisos 6º y 7º Costado Oriental, en la ciudad de Bogotá.

## **6. OBLIGACIONES GENERALES DE LAS PARTES:**

Las partes levantarán, revisarán y aprobarán el anexo N. 9 que contiene el inventario de los inmuebles y sus accesorios con los parqueaderos asignados y los parqueaderos con servidumbre.

### **6.1. Obligaciones del vendedor.**

El vendedor tiene las siguientes obligaciones:

1. Declarar que el inmueble objeto del contrato es de su propiedad única y exclusiva
2. Garantizar que posee el inmueble en forma regular, pacífica pública, que se haya libre de hipotecas, gravámenes, demandas civiles, habitación, servidumbres, desmembraciones, usufructo, condiciones resolutorias del dominio, pleitos pendientes, embargos judiciales, censo, anticresis, movilización, patrimonio de familia, afectación vivienda familiar en general de cualquier limitación del dominio.
3. Hacer entrega del bien inmueble objeto de la compraventa, lo cual conlleva con sus dependencias, usos anexidades, los bienes que por su destinación adherencia le correspondan, tales como las acometidas de servicios públicos.
4. Salir al saneamiento por evicción por vicios redhibitorios durante el término legal.
5. Asumir los costos demás gastos ocasionados con la entrega del bien inmueble de escrituración de este. Obrar con lealtad buena fe en las distintas etapas contractuales, evitando dilaciones demoras injustificadas
6. Colaborar para el adecuado cumplimiento del objeto del contrato
7. Cumplir con las cláusulas que hacen parte integrante de la promesa de compraventa
8. Asegurar que la infraestructura (normas de sismo resistencia) del inmueble cumpla con las normas de iluminación, ventilación, áreas de circulación, ubicación de salidas de emergencias, señalización de evacuación, condiciones de almacenamiento

9. Entregar el inmueble con los servicios de energía eléctrica, acueducto y alcantarillado, aseo público y recolección de basuras debidamente instalados y en funcionamiento y acondicionados a las necesidades del COMPRADOR. Dichos servicios deberán estar a paz y salvo a la fecha de entrada en tenencia
10. Entregar en perfecto funcionamiento redes de cableado, eléctricas, iluminación, aire acondicionado, cctv y sistema de ascensores.
11. Entregar 140 zonas de parqueo asignadas en uso exclusivo a las oficinas, en los términos señalados por el Reglamento de Propiedad Horizontal. Los mismos podrán ser utilizados para el uso de parqueadero de bicicletas o motos.
12. Entregar 6 zonas de parqueo asignadas con servidumbre en uso exclusivo a las oficinas, en los términos señalados por el Reglamento de Propiedad Horizontal. Los mismos podrán ser utilizados para el uso de parqueadero de bicicletas o motos.
13. Suministrar la información y documentos que tenga en su poder y que el COMPRADOR le requiera para el cabal cumplimiento del objeto del contrato.
14. Hacer entrega de 2.000 tarjetas de proximidad
15. Cambiar toda la iluminación de los cielos rasos para que las oficinas queden con iluminación blanca
16. Las demás que se deriven del objeto contractual todas aquellas que de acuerdo la naturaleza del contrato establezca la ley Presentar la factura demás documentación necesaria para el pago oportuno del precio.

## **6.2 Obligaciones del comprador**

EL COMPRADOR se obliga a:

1. Pagar el precio pactado en la fecha establecida conforme a lo establecido en la forma de pago
2. Recibir el bien inmueble objeto del contrato en la fecha establecida. Ejercer la vigilancia y control de la debida ejecución del contrato por intermedio del supervisor designado.
3. Suministrar la información y documentos que tenga en su poder y que el VENDEDOR le requiera para el cabal cumplimiento del objeto del contrato.
4. Utilizar el inmueble para el desarrollo del objeto previsto.
5. Cumplir con el reglamento de la propiedad horizontal a que están sometidos los inmuebles.

6. Velar por la vigilancia y seguridad de todos los bienes, mobiliario e instalaciones de su propiedad o de terceros dentro de las áreas privadas objeto de COMPRAVENTA.

## **7. MODALIDAD DE SELECCIÓN DEL CONTRATISTA Y SU JUSTIFICACIÓN.**

Para la selección del contratista aplica la modalidad de contratación directa, conforme con lo referido en el artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, numeral 4, literal i y lo señalado en el artículo 2.2.1.2.1.4.10 del Decreto 1082 de 2015, los cuales se refieren a la adquisición de bienes inmuebles.

## **8. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO.**

El valor del presente contrato se estimó de conformidad con el estudio de mercado y comparación de las condiciones técnicas de inmuebles con requerimientos similares que permiten satisfacer la necesidad de la CAR de conformidad con lo estipulado en el análisis del sector y según la propuesta del vendedor que es: **SESENTA Y SEIS MIL SETECIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$66.750.000.000)**, recursos respaldados mediante el Certificado de Disponibilidad Presupuestal No. 1813920 del 11 de diciembre de 2018.

## **9. FORMA Y REQUISITOS DE PAGO.**

Conforme a oficio CAR N. 20181152781 del 14 de diciembre de 2018 la forma de pago propuesta por el vendedor y aceptada por la corporación, el pago total de la compra será así:

1. Al **Banco de Occidente**, previa autorización expresa dada por el Vendedor al Comprador, la suma total de CUARENTA Y SEIS MIL TRESCIENTOS TREINTA Y TRES MILLONES QUINIENTOS SESENTA Y UN MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y CUATRO PESOS (\$46.333.561.384).

2. a favor de **UNIDOS FR S.A.S.** la suma total de VEINTE MIL CUATROCIENTOS DIECISEIS MILLONES CUATROCIENTOS TREINTA Y OCHO MIL SEICIENTOS DIECISEIS PESOS (\$20.416.438.616)

El pago se realizará una vez se protocolice la escritura pública, se reciba el bien objeto de compra y sean ingresados al almacén los inmuebles y parqueaderos respectivos.

## **10. ANÁLISIS DEL RIESGO Y LA FORMA DE MITIGARLO.**

Luego de analizado el objeto y su alcance, la entidad estableció que se derivan los riesgos contenidos la Matriz de Riesgos anexa al presente documento. (ANEXO 7)

## **11. GARANTÍAS A EXIGIR POR PARTE DE LA CORPORACIÓN.**

De acuerdo al artículo 2.2.1.2.1.4.5. del Decreto 1082 de 2015, en la contratación directa la exigencia de garantías que comprende los artículos 2.2.1.2.3.1.1 al 2.2.1.2.3.5.1. del presente decreto no es obligatoria y la justificación para exigir las o no debe estar en los estudios y documentos previos. "De conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.1.2.1.4.5 del Decreto 1082 de 2015 las entidades estatales podrán abstenerse de exigir garantía de cumplimiento para los contratos celebrados bajo la modalidad de contratación directa salvo que en el estudio previo correspondiente se establezca la conveniencia de exigirla atendiendo la naturaleza y cuantía del contrato respectivo; que teniendo en cuenta los mecanismos que se han establecido para el seguimiento y cumplimiento de las obligaciones y la forma de pago, no se estima necesaria la constitución de la garantía.

## **12. SUPERVISIÓN.**

La supervisión y control del cumplimiento estricto del objeto de la contratación estará a cargo de la Dirección Administrativa y Financiera-DAF, observando lo preceptuado en la Ley 80 de 1993, Ley 1474 de 2011, Decreto 282 de 2015, manual de supervisión e interventoría de la corporación y demás normas concordantes en la materia.

### **13. OBLIGACIONES DEL SUPERVISOR.**

La Supervisión tendrá a cargo las siguientes funciones, además de las establecidas en el manual de supervisión e interventoría de la Corporación:

1. Recibir los bienes inmuebles y sus accesorios y los parqueaderos asignados y los parqueaderos con servidumbre objeto del presente contrato, usos conexos y servicios, de acuerdo con las especificaciones del Anexo Técnico, así como suscribir las actas de recibo del inmueble e ingreso al almacén y las demás que se generen durante la ejecución del mismo.
2. Efectuar mediante escrito los requerimientos que estime necesarios para el cumplimiento de las obligaciones, especificaciones y requerimientos técnicos, tecnológicos e informáticos, a cargo del VENDEDOR.
3. Realizar las gestiones necesarias para el mantenimiento preventivo y/o correctivo del bien inmueble como de los demás bienes, usos conexos y demás servicios acordados y detallados en el anexo técnico.
4. Avalar y recibir los inventarios de los bienes que el VENDEDOR ponga al servicio de la Corporación
5. Las demás obligaciones que se deriven de las condiciones enunciadas en las especificaciones técnicas y de la naturaleza del contrato.

**ORIGINAL FIRMADO**

---

**ANA IBETH LEÓN SUÁREZ**

**DIRECTORA ADMINISTRATIVA Y FINANCIERA**

**PREPARO:** Yenyfer Andrea Castañeda- DAF **ORIGINAL FIRMADO**

Sandra Piragauta – DAF **ORIGINAL FIRMADO**

Juan Sebastian Villarraga Machado – DAF **ORIGINAL FIRMADO**

Luis Adolfo Romero Cardozo- Jefe OTIC **ORIGINAL FIRMADO**

**REVISO:** Ricardo Gonzalo Hoyos Cocunubo – Director Operativo DAF **ORIGINAL FIRMADO**