RESOLUCIÓN NÚMERO

(2022322015057000002**)** cod: 145057
del 29 de Noviembre de 2022

Por la cual se justifica la contratación directa del arrendamiento de un bien inmueble para el funcionamiento de la Dirección Seccional de Impuestos de Bogotá

LA DIRECTORA SECCIONAL DE IMPUESTOS DE BOGOTÁ DE LA UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DIRECCIÓN DE IMPUESTOS Y ADUANAS NACIONALES

En uso de sus facultades legales y en especial de las conferidas por la Ley 80 de 1993 y Ley 1150 de 2007 y el artículo 2.2.1.2.1.4.1 del Decreto 1082 de 2015, falta la resolución de delegación de los asuntos contractuales, en las Resoluciones 000082 del 26 de agosto de 2021y 000089 del 03 de septiembre de 2021, y

C O N S I D E R A N D O

Que la Unidad Administrativa Especial Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales DIAN, conformidad con lo establecido por el Decreto 1071 de 1999 está organizada como una Unidad Administrativa Especial del orden Nacional, de carácter eminentemente técnico y especializado, con personería jurídica, autonomía administrativa y presupuestal, y con patrimonio propio, adscrita al Ministerio de Hacienda y Crédito Público, cuyo objeto es coadyuvar a garantizar la seguridad fiscal del Estado Colombiano y la protección del Orden Público Económico Nacional, mediante la administración y control al debido cumplimiento de las obligaciones tributarias, aduaneras y cambiarias y la facilitación de las operaciones de comercio exterior en condiciones de equidad, transparencia y legalidad.

Que mediante el artículo 4, numeral 2 de la Resolución No. 005282 del 19 de julio de 2019 el Director General de la DIAN delegó en los Directores Seccionales de la Entidad la competencia para celebrar los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles que requiera la Dirección Seccional para su funcionamiento, en calidad de arrendatarias y sin límite de cuantía, previa aprobación del estudio de mercado por parte de la Subdirección de Gestión de Recursos Físicos – Coordinación de Contratos.

Que la Constitución Política en su artículo 2019 expresa: *"(…) la función administrativa está al servicio de los intereses generales y se desarrolla con fundamento en los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad, mediante la descentralización, la delegación y la desconcentración de funciones. Las autoridades administrativas deben coordinar sus actuaciones para el adecuado cumplimiento de los fines del Estado (…)*"

Que para garantizar el normal funcionamiento de la Dirección Seccional de Impuestos de Bogotá se requiere un inmueble con las características técnicas, y arquitectónicas que permitan a los funcionarios de la entidad prestar el servicio público esencial a su cargo, la atención al contribuyente y el normal funcionamiento del centro de cómputo Site 2, y el impacto esperado es poder dotar a la Dirección Seccional de Impuestos de Bogotá de una Sede que cumpla con los requerimientos de la entidad a fin garantizar su normal funcionamiento, propendiendo por la continuidad en la prestación del servicio en condiciones de calidad y eficiencia.

En cuanto a los requerimientos se determinó que la sede de la DSIB como mínimo debe cumplir con lo siguiente: (i) 1200 puestos de trabajo incluyendo 58 jefaturas y el despacho del Director, (ii) área para el funcionamiento del centro de cómputo Site 2 de la DIAN, que cumpla las especificaciones definidas en las normas técnicas vigentes, (iii) área para el funcionamiento del

punto de contacto del centro, que tenga 40 puestos de atención al público para la División de Servicio al Ciudadano, 30 puestos de atención al público para la División de Cobranzas, 24 puestos de autogestión, 150 sillas de espera, 2 ventanillas para recepción y orientación de contribuyentes y (iv) área para la ventanilla única de correspondencia que tenga como mínimo 2 ventanillas y 15 puestos de trabajo. Las oficinas deben estar ubicadas en el centro de Bogotá cerca de estaciones de Transmilenio para facilitar el acceso a contribuyentes ubicados en las diferentes zonas de la ciudad. Para el funcionamiento del centro de cómputo Site 2, la Dirección de Gestión de Innovación y Tecnología – Subdirección de Infraestructura Tecnológica y Operaciones- de la DIAN requiere que su ubicación se encuentre a menos de 18 kilómetros del Centro de cómputo Site 1 ubicado en la Carrera 7 # 6C -54 Edificio Sendas.

Que la Dirección Seccional de Impuestos de Bogotá verificó las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad de Bogotá y comparó las condiciones de los bienes inmuebles que ofrece actualmente el mercado, como consta en los Estudios Previos ***Anexo No. 4 Estudios de Mercado*** del 4 de octubre de 2022, aprobado por el Subdirector de Gestión de Recursos Físicos de la UAE-DIAN en cumplimiento del artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015 y del artículo 4, numeral 2 de la Resolución No. 005282 del 19 de julio de 2019 el Director General de la DIAN.

Que atendiendo al análisis realizado la DIAN requiere adelantar un proceso de contratación con el objeto de arrendar un inmueble para el funcionamiento de la Dirección Seccional de Impuestos de Bogotá.

Que según se indica en los estudios previos, el objeto contractual requerido se puede contratar a través de la modalidad de contratación directa en virtud de la causal establecida en el literal i) del numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, que establece: *"(…) La modalidad de selección de contratación directa, solamente procederá en los siguientes casos: (…) (i) El arrendamiento o adquisición de inmuebles*", debiendo para el efecto aplicar el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015 que establece las siguientes reglas: (i) Verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en la que la Entidad Estatal requiere el inmueble; y (ii) 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.

Que las condiciones de ejecución del contrato de arrendamiento y las obligaciones que asumirá el contratista, así como los requisitos de la Oferta, le fueron comunicados por la **DIRECCIÓN SECCIONAL DE IMPUESTOS DE BOGOTÁ** en su calidad de Arrendataria a **PROMOTORA PARQUE SANTANDER S.A.** en su calidad de Arrendador, mediante la Solicitud de Oferta remitida mediante oficio No. 1-32-000-201-286 de 25 de noviembre de 2022.

Que será obligación del Contratista en su calidad de Arrendador cumplir con oportunidad y calidad el contrato de arrendamiento de conformidad con lo pactado y en concordancia con los Estudios Previos, **Anexo No. 1 Especificaciones Técnicas, Anexo No. 2 Matriz de Riesgos del Proceso de Contratación** y propuesta presentada, que forman parte integral del contrato.

Que según se establece en los estudios previos, al contratista le serán exigidas las siguientes condiciones:

- **OBLIGACIONES GENERALES DEL ARRENDADOR: (1)** Cumplir la Constitución y la normatividad que rige la contratación con entidades del Estado; **(2)** Obrar con lealtad y buena fe en las distintas etapas contractuales; **(3)** Cumplir el contrato en forma oportuna, en las condiciones consagradas en los estudios previos y en la propuesta, que forman parte integral del mismo**; (4)** Suscribir en conjunto con el **SUPERVISOR** el acta de inicio del contrato y demás actas que se requieran durante la ejecución del contrato; **(5)** Colaborar con la **UAE-DIAN** para que el objeto contratado se cumpla con la calidad exigida; **(6)** Acatar las instrucciones que para el desarrollo del contrato le imparta el **SUPERVISOR; (7)** Mediante certificación expedida por el Representante Legal y/o Revisor Fiscal o Contador, según sea el caso, acreditar que se encuentra a paz y salvo en el cumplimiento de sus obligaciones con el Sistema de seguridad social Integral en salud, pensiones y riesgos laborales, así como aportes parafiscales, cuando haya lugar. Para el efecto debe: ***(i)*** Presentar al **SUPERVISOR** relación del personal con el que

ejecutará el contrato de arrendamiento, junto con la afiliación a AFP, EPS y ARL[1] como requisito para la suscripción del **ACTA DE INICIO**; ***(ii)*** Acreditar al **SUPERVISOR** para la suscripción del Acta de inicio, que la cobertura del Sistema General de Riesgos Laborales del personal con el que ejecutará el contrato ya inició, de conformidad con lo establecido en el Art. 2.2.4.2.2.6 del D.1072/2015[2]; ***(iii)*** **Acreditar mensualmente** el pago oportuno y completo de la seguridad social y parafiscales del personal con el que ejecuta el contrato; ***(iv)*** El **ARRENDADOR** debe contribuir al cumplimiento oportuno de las obligaciones que frente al Sistema de Seguridad Social Integral se deriven para la **UAE-DIAN** y **ARRENDADOR**, establecidas en las Leyes 789 de 2002, 828 de 2003, 1122 de 2007, 1150 de 2007, 1562 de 2012, 1553 de 2015, Decreto 1072 de 2015 y Decreto 1273 de 2018, y demás que las adicionen, complementen o modifiquen; **(8)** Mantener fijos los precios ofertados y pactados, durante la ejecución del contrato; **(9)** Cumplir con las condiciones técnicas, jurídicas, económicas, financieras y comerciales presentadas en la propuesta; **(10)** Reportar de manera inmediata cualquier novedad o anomalía al **SUPERVISOR** del contrato, según corresponda; **(11)** Guardar total reserva de la información que conozca con ocasión de la ejecución del contrato, salvo requerimiento de autoridad competente; **(12)** Cumplir las siguientes obligaciones de confidencialidad y seguridad de la información: ***(i)*** Custodiar y cuidar la documentación e información que en cumplimiento del objeto contractual nos sea entregada por la **UAE-DIAN**, así como a la que tengamos acceso, y a impedir o evitar su sustracción, destrucción, ocultamiento o utilización indebida; ***(ii)*** Mantener la confidencialidad, integridad y disponibilidad de la información de la que hagamos uso o tengamos conocimiento en el cumplimiento del objeto contractual, comprometiéndonos a no utilizarla para provecho propio, ni divulgarla, comercializarla, publicarla, cederla, revelarla o reproducirla de manera directa e indirecta o ponerla a disposición de terceros que no estén autorizados por la **UAE-DIAN** para conocerla; ***(iii)*** No ejercer actos que comprometan o afecten a la **UAE-DIAN**, utilizando inclusive después de terminada la relación contractual, para su beneficio o el de terceros: información de contribuyentes y responsables de obligaciones administradas por la **UAE-DIAN**, bases de datos de cualquier índole, software, procedimientos, claves secretas, métodos, estudios, estadísticas, proyectos y demás información técnica, financiera, económica, comercial o cualquier otra información utilizada o elaborada por la **UAE-DIAN** en cumplimiento de su misión institucional; ***(iv)*** Cumplir con la legislación vigente y las medidas y protocolos de seguridad que la entidad ha implementado para asegurar la confidencialidad, secreto e integridad de los datos de carácter personal, privado o sensibles a los que tengamos acceso; ***(v)*** Adoptar todas las precauciones necesarias y adecuadas para la conservación, protección, custodia y reserva de la información que recibamos, produzcamos, procesemos o tengamos acceso, aplicando las medidas de seguridad que prevengan su fuga, perdida o difusión no autorizada; ***(vi)*** No transferir, ceder o divulgar el "usuario" y "contraseña" que nos sean asignados (si aplica), teniendo en cuenta que se encontrarían bajo nuestra responsabilidad todas las acciones o tareas que se realicen con estos; ***(vii)*** Devolver en los términos establecidos en el contrato, toda la información que nos sea entregada o que hayamos obtenido de la **UAE-DIAN** en cumplimiento del contrato; ***(viii)*** Conocer, respetar y cumplir las políticas de buen gobierno, normas y medidas de seguridad implementadas por la **UAE-DIAN** y demás normatividad interna relacionada, a fin de garantizar la seguridad y protección de los activos de información de la entidad; y ***(ix)*** Para el caso del manejo de información que incluya datos personales, nos obligamos a dar estricto cumplimiento a las disposiciones constitucionales y legales sobre la protección del derecho fundamental de habeas data, en particular lo dispuesto en el Art. 15 de la Constitución Política y la Ley 1581 de 2012 y demás normas que la reglamenten, modifiquen o deroguen; **(13)** Permitir la asistencia de su personal a las capacitaciones de seguridad y salud en el trabajo a las que lo convoque la **UAE-DIAN** y tener en cuenta las precauciones que incluyen: ***(i)*** Procurar el cuidado integral de la salud del personal con el que ejecuta el contrato,

---

[1] De conformidad con el Art. 2.2.4.2.5.2 del D.107272015, el periodo mínimo de afiliación a la ARL debe ser de un (1) mes, y se realizará en la ARL que elija el contratista, salvo cuando se trate de un afiliado voluntario que simultáneamente sea trabajador dependiente o trabajador independiente con contrato de prestación de servicios de que trata el Art. 2.2.4.2.2.1 del D.1072/2015. Así, de conformidad con el Art. 2.2.4.2.2.4 del D.1072/15, el trabajador dependiente que simultáneamente suscriba uno o más contratos de prestación de servicios civiles, comerciales o administrativos, entre otros, en calidad de contratista, debe seleccionar la misma Administradora de Riesgos Laborales en la que se encuentre afiliado como trabajador dependiente.

[2] **Artículo 2.2.4.2.2.6.** ***Inicio y finalización de la cobertura.*** La cobertura del Sistema General de Riesgos Laborales se inicia el día calendario siguiente al de la afiliación; para tal efecto, dicha afiliación al Sistema debe surtirse como mínimo un día antes del inicio de la ejecución de la labor contratada. La finalización de la cobertura para cada contrato corresponde a la fecha de terminación del mismo.

(ii) Suministrar y exigir a su personal la utilización permanente de los elementos de protección personal necesarios para ejecutar la actividad contratada, para lo cual asumirá su costo; ***(iii)*** Informar inmediatamente al **SUPERVISOR** la ocurrencia de incidentes, accidentes de trabajo y enfermedades laborales; ***(iv)*** Participar en las actividades de Prevención y Promoción organizadas por la **UAE-DIAN** o ***ARL***; ***(v)*** Cumplir las Políticas, normas, reglamentos, instrucciones y lineamientos de Seguridad y Salud en el Trabajo dispuestos en la ley y en el Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo ***SG-SST*** de la **UAE-DIAN**; ***(vi)*** Informar oportunamente al **SUPERVISOR** toda novedad derivada del contrato; y ***(vii)*** Acreditar al **SUPERVISOR** el pago de los aportes al Sistema de Seguridad Social Integral y los intereses moratorios a que hubiere lugar, cuando no haya lugar al pago de los servicios contratados por no haber sido prestados[3]; **(14)** No acceder a peticiones o amenazas de quienes actúen por fuera de la ley con el fin de obligarlo a hacer u omitir algún acto o hecho, debiendo informar inmediatamente a la **UAE-DIAN** a través del **SUPERVISOR**, según corresponda, acerca de la ocurrencia de tales peticiones o amenazas, y a las demás autoridades competentes para que se adopten las medidas y correctivos que fueren necesarios; **(15)** Constituir las garantías pactadas, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la suscripción del contrato; **(16)** Ejecutar el contrato con suma diligencia y cuidado, para evitar la generación de daño o perdida de documentación generada por los servidores públicos, contratistas, visitantes y/o bienes de la entidad; **(17)** Responder por la conservación, seguridad y uso adecuado de los bienes y documentos que le sean entregados por la **UAE-DIAN** en ejecución del contrato; **(18)** Prestar el servicio de administración del inmueble con la oportunidad y calidad pactada, asumiendo el riesgo del no pago de los servicios prestados con calidad inferior a la pactada, y certificados como no recibidos a satisfacción por el **SUPERVISOR**, así como el riesgo de la indemnización de perjuicios causados por incumplimiento, mora o mala calidad del servicio; **(19)** Entregar el bien inmueble en arrendamiento, con las especificaciones técnicas exigidas en el anexo técnico, so pena de hacerse acreedor a las multas estipuladas en el contrato; y **(20)** En general las que se desprendan de la naturaleza del contrato y de su objeto.

- **OBLIGACIONES ESPECIALES DEL ARRENDADOR*:*** Además de las previstas en el numeral anterior, el contratista adquiere con la Dirección Seccional de Impuestos Bogotá las siguientes obligaciones específicas: **(1)** Cumplir con oportunidad y calidad el contrato de arrendamiento de conformidad con lo pactado y en concordancia con los Estudios Previos, **ANEXO No. 1 ESPECIFICACIONES TÉCNICAS, ANEXO No. 2 MATRIZ DE RIESGOS DEL PROCESO DE CONTRATACIÓN** y propuesta presentada, que forman parte integral del contrato. **(2)** Conceder a la **UAE-DIAN** a partir de la suscripción del **ACTA DE INICIO**, a título de arrendamiento, la tenencia total del inmueble ubicado en la Carrera 6 No.15-32 de la ciudad de Bogotá, compuesto por 18 pisos y 2 sótanos, así como bienes muebles e inmuebles por adhesión en las condiciones establecidas en el **ANEXO No. 1 ESPECIFICACIONES TÉCNICAS,** para el funcionamiento de la **DIRECCIÓN SECCIONAL DE IMPUESTOS DE BOGOTÁ** de la **UAE-DIAN**. **(3)** Entregar a la **UAE-DIAN** - en su calidad de **ARRENDATARIA -** mediante inventario que debe constar en un acta suscrita entre el **ARRENDADOR** y Supervisor, los bienes muebles del Numeral 2 **"PUESTOS DE TRABAJO Y MOBILIARIO"** del **ANEXO No. 1 ESPECIFICACIONES TÉCNICAS**, que forman parte de la dotación del inmueble arrendado, dentro de los **CINCO (5) DÍAS HÁBILES** siguientes a la fecha en la que se suscriba el **ACTA DE INICIO** del contrato. **(4)** Constituir durante la totalidad del plazo de ejecución del contrato de arrendamiento Póliza de Seguro Todo Riesgo que cubra la totalidad de los bienes muebles entregados como dotación del inmueble arrendado relacionados en el **ANEXO No. 1 ESPECIFICACIONES TÉCNICAS**, en la que el **ARRENDADOR** en su calidad de propietario de dichos bienes sea el beneficiario, para asegurar riesgos tales como pérdida, hurto, incendio, terremoto, etc., sin perjuicio de la obligación que tiene la Entidad **ARRENDATARIA** de dar buen uso a los bienes recibidos con el inmueble arrendado y de contratar bajo su cuenta y riesgo el servicio de vigilancia privada y seguridad privada de manera ininterrumpida durante la totalidad del plazo de ejecución del contrato de arrendamiento. **(5)** Realizar oportunamente por su cuenta y riesgo, y bajo su exclusiva responsabilidad, la totalidad de las reparaciones locativas, mejoras útiles, mantenimientos preventivos y/o correctivos que el inmueble, inmuebles por adhesión y/o muebles incluidos en el **ANEXO No. 1 ESPECIFICACIONES TÉCNICAS** necesiten. Para el efecto el **ARRENDADOR** deberá adoptar las medidas de seguridad y salud en el trabajo necesarias y exigidas en la normatividad vigente, orientadas a salvaguardar la salud y la vida del personal que ejecute las obras, reparaciones y/o

[3] Parágrafo único del Art. 3.2.7.4 del D.780/2016 adicionado mediante el Art. 2 del D.1273/2018

mantenimientos, así como para proteger la salud y la vida de los funcionarios y contratistas de la DIAN, visitantes y contribuyentes, y para evitar el daño a los bienes, archivos e información de propiedad de la Dirección Seccional de Impuestos Bogotá. **(6)** Garantizar que durante la totalidad del plazo de ejecución del contrato las plantas, ascensores, bombas, aires acondicionados, extractores de aires y demás equipos que son indispensables para el normal funcionamiento del inmueble arrendado, tengan servicio de atención permanente, para que las fallas se puedan solucionar dentro del menor término posible. **(7)** Durante la ejecución de las actividades incluidas en el Numeral 3 **"REPARACIONES LOCATIVAS, MANTENIMIENTOS PREVENTIVOS Y CORRECTIVOS Y MEJORAS ÚTILES"** del **ANEXO No. 1 ESPECIFICACIONES TÉCNICAS**, el **ARRENDADOR** deberá garantizar el normal funcionamiento de la **DIRECCIÓN SECCIONAL DE IMPUESTOS DE BOGOTÁ** con la mínima perturbación a los funcionarios, contratistas, contribuyentes y visitantes de la entidad, sin costo adicional para la Entidad **ARRENDATARIA**. **(8)** Ejecutar las actividades del Numeral 3 **"REPARACIONES LOCATIVAS, MANTENIMIENTOS PREVENTIVOS Y CORRECTIVOS Y MEJORAS ÚTILES"** del **ANEXO No. 1 ESPECIFICACIONES TÉCNICAS**, por su cuenta y riesgo, con la calidad y oportunidad establecida en dicho anexo, presentando para el efecto al Supervisor Plan de manejo ambiental, de obra y manejo de materiales que garantice la incorporación de todas las medidas de protección y seguridad tanto para los funcionarios y contratistas que prestan sus servicios en el inmueble arrendado, como para los contribuyentes, visitantes y comunidad en general, el cual será de obligatorio cumplimiento para el arrendador. **(9)** Garantizar que el personal que contrate directamente o por intermedio de terceros para la realización de obras, mantenimientos preventivos y/o correctivos del inmueble, inmuebles por adhesión, puestos de trabajo o mobiliario, presten sus servicios debidamente identificados y utilizando los elementos de protección personal que requieran según su actividad. Para su ingreso al Edificio el Arrendador deberá presentar al Supervisor y a la Empresa de Vigilancia la relación del personal, así como los periodos de tiempo y horarios durante los cuales tienen justificado su ingreso. **(10)** Suscribir con el Supervisor el acta de inicio, acta de entrega de puestos de trabajo y mobiliario y actas de entrega de las mejoras útiles incluidas según corresponda, en las que se dejará constancia entre otros de los siguientes aspectos: **a)** Área o bien mueble entregado, **b)** Estado en el que se recibe el área o bien mueble, **c)** inventario de los bienes muebles, acometidas y demás elementos que sean entregados para uso de la Entidad **ARRENDATARIA,** determinando el estado en el que los mismos se reciben y manifestando su recibo a satisfacción. Para el efecto el **ARRENDADOR** debe entregar al Supervisor archivo fotográfico para que forme parte integral de dicha acta. **(11)** A partir de la realización de las actividades incluidas en el Numeral 3 **REPARACIONES LOCATIVAS, MANTENIMIENTOS PREVENTIVOS Y CORRECTIVOS Y MEJORAS ÚTILES"** del **ANEXO No. 1 ESPECIFICACIONES TÉCNICAS**, en el evento en que se presenten detalles mínimos que se deban ajustar que no afecten o impidan el uso y goce satisfactorio de las instalaciones arrendadas, el **ARRENDADOR** tendrá un término no superior a **DOS (2) MESES** para efectuar los ajustes requeridos por el Supervisor. De lo anterior se dejará constancia por escrito en el acta de entrega. **(12)** El **ARRENDADOR** deberá obtener y mantener vigentes las licencias, permisos y/o autorizaciones que conforme a la legislación vigente sean necesarios para realizar las adecuaciones (mejoras útiles), mantenimientos preventivos (periódicos) y/o correctivos de los bienes inmuebles, inmuebles por adhesión y muebles objeto de arrendamiento, que están bajo su responsabilidad exclusiva. Si para su cumplimiento el **ARRENDADOR** necesita contratar a un tercero, deberá exigir y verificar que dicho tercero obtenga y mantenga vigentes dichas licencias, permisos y/o autorizaciones durante el término en el que realice su intervención. **(13)** Permitir a la Entidad **ARRENDATARIA** usar, gozar y disfrutar del inmueble entregado en arriendo, sin propiciar perturbaciones o impedimentos para que ejerza dicho uso y librándola de forma eficiente y oportuna cuando dichas acciones provengan de un tercero. **(14)** Administrar y mantener el inmueble dado en arriendo en condiciones óptimas para uso institucional. **(15)** Realizar por su cuenta y riesgo anualmente la limpieza de las fachadas del inmueble objeto de arrendamiento. **(16)** Realizar por su cuenta y riesgo, con oportunidad y calidad el mantenimiento preventivo y correctivo de la estructura interna y externa del inmueble objeto de arrendamiento, de conformidad con la periodicidad establecida en el **ANEXO No. 1 ESPECIFICACIONES TÉCNICAS,** que incluye entre otros: (i) redes de agua potable, (ii) instalaciones eléctricas, (iii) instalaciones sanitarias, (iv) ascensores, (v) escaleras, (vi) ventanales, (vii) corta-soles, (viii) elementos de fachada, (ix) limpieza de vidrios externa, (x) suministro y cambio de vidrios, (xi) suministro y cambio de segmentos, (xii) suministro y cambio de accesorios, (xiii) zonas comunes, incluyendo recepción y salida, (xiv) cableado estructurado

instalado, asegurando conectividad en óptimas condiciones que permita el eficiente acceso a las herramientas tecnológicas y de comunicación de la **UAE-DIAN**, (xv) evitar y corregir fisuras y grietas, humedades e inundaciones y demás daños que puedan llegar a limitar o afectar el uso satisfactorio e ininterrumpido de la edificación o menoscabar su seguridad; (xvi) reparaciones y sustituciones en general, necesarias cuando la causa del daño no sea atribuible a la **UAE-DIAN** -en su calidad de **ARRENDATARIA**- o a su personal, contratistas, visitantes o contribuyentes; (xvii) ***FALLAS DE BAJA COMPLEJIDAD:*** solucionar fallas técnicas, fallas de infraestructura del inmueble y/o de los bienes y/o servicios que forman parte del contrato, dentro de un término de hasta **DIEZ (10) DÍAS HÁBILES** contados a partir del requerimiento escrito del Supervisor, cuando la falla sea de baja complejidad; (xviii) ***FALLAS DE MEDIANA COMPLEJIDAD:*** solucionar fallas técnicas, fallas de infraestructura del inmueble y/o de los bienes y/o servicios que forman parte del contrato, dentro de un término de hasta **DOS (2) MESES** contados a partir del requerimiento escrito del Supervisor, cuando la falla sea de media complejidad, dependiendo de la naturaleza y la gravedad de la falla; (xix) ***FALLAS DE ALTA COMPLEJIDAD:*** solucionar fallas técnicas, fallas de infraestructura del inmueble y/o de los bienes y/o servicios que forman parte del contrato, dentro del término establecido por proveedor de servicios experto, cuando la falla sea de alta complejidad, caso en el cual el **ARRENDADOR** deberá: (a) presentar al Supervisor concepto técnico del proveedor de servicios experto que justifique la complejidad y el plazo necesario para su reparación y puesta en funcionamiento; (b) suministrar y poner en funcionamiento un equipo de igual o superiores especificaciones técnicas a las que tenía el equipo dañado, mientras se efectúa la reparación; y (c) si no es viable técnicamente la sustitución temporal del equipo o bien dañado, las partes reducirán del canon de arrendamiento el valor correspondiente al bien o equipo que no pueda ser utilizado por la **ARRENDATARIA,** si la reparación requiere un término superior a dos (2) meses; **(17)** Entregar el inmueble con los servicios de energía eléctrica, acueducto, alcantarillado y aseo debidamente instalados, en funcionamiento y a paz y salvo. **(18)** Garantizar durante la totalidad del plazo de ejecución del contrato la disponibilidad de plantas eléctricas suficientes para que el inmueble arrendado pueda tener energía ante eventuales cortes de energía. **(19)** Ejercer la administración del edificio, designando durante la totalidad del plazo de ejecución del contrato de arrendamiento un ***Administrador*** que esté disponible los siete (7) días de la semana para solucionar con oportunidad y calidad los requerimientos que le realice la **DIRECCIÓN SECCIONAL DE IMPUESTOS DE BOGOTÁ** a través del Supervisor, y que se encargue entre otras actividades, de: (i) planear, contratar y supervisar las adecuaciones (mejoras útiles) y reparaciones locativas del inmueble, así como los mantenimientos preventivos y correctivos que requieran los inmuebles por adhesión, puestos de trabajo y bienes muebles relacionados en el **ANEXO No. 1 ESPECIFICACIONES TÉCNICAS**, para su continuo y óptimo funcionamiento, garantizando el cumplimiento de las normas de seguridad y salud en el trabajo para evitar accidentes de trabajo y/o enfermedades laborales tanto del personal de la obra, como de los funcionarios y/o contratistas de la DIAN; (ii) entregar a la **EMPRESA DE VIGILANCIA Y SEGURIDAD PRIVADA** contratada por la **UAE-DIAN**, el inventario de la totalidad de los bienes muebles incluidos en el **ANEXO No. 1 ESPECIFICACIONES TÉCNICAS** del contrato de arrendamiento, que deben ser objeto de vigilancia y custodia por parte de la **EMPRESA DE VIGILANCIA Y SEGURIDAD PRIVADA**; (iii) adquirir las pólizas de seguro todo riesgo de los bienes muebles incluidos en la dotación del inmueble arrendado y garantizar que su cubrimiento se realice por la totalidad del plazo de ejecución del contrato de arrendamiento y que corresponda al valor real de los bienes asegurados; (iv) garantizar que la totalidad del personal que contrate directamente el **ARRENDADOR** o indirectamente a través de terceros (subcontratistas), que preste servicios en las instalaciones tomadas en arriendo por la **DIRECCIÓN SECCIONAL DE IMPUESTOS DE BOGOTÁ**, se encuentre afiliada como cotizante al Sistema General de Seguridad Social de salud, pensión y riesgos laborales, y que efectivamente se realicen los aportes correspondientes al término durante el cual presten sus servicios, sin excepción; (v) garantizar que la totalidad del personal que contrate directamente el **ARRENDADOR** o indirectamente a través de terceros (subcontratistas), que preste servicios en las instalaciones tomadas en arriendo por la **DIRECCIÓN SECCIONAL DE IMPUESTOS DE BOGOTÁ**, reciba y utilice los Elementos de Protección Personal que requieran para evitar enfermedades laborales y accidentes de trabajo, sin excepción; y (vi) garantizar el cumplimiento con oportunidad y calidad de la totalidad de las obligaciones asumidas por el **ARRENDADOR**. Para el efecto, el ***Administrador*** debe disponer de un número de celular y una cuenta de correo electrónico para mantener contacto permanente con el Supervisor siete (7) días a la semana, veinticuatro (24) horas al día, trescientos sesenta y cinco (365) días al año; **(20)** Cumplir con oportunidad y

calidad las obligaciones propias del **ARRENDADOR** de un contrato de arrendamiento establecidas en el Código de Comercio y Código Civil. **(21)** Realizar de manera oportuna el pago de impuestos, tasas y contribuciones inherentes al inmueble objeto de arrendamiento. **(22)** Realizar las actividades necesarias para garantizar el continuo y satisfactorio funcionamiento del inmueble objeto de arrendamiento, así como el de los inmuebles por adhesión y la dotación de puestos de trabajo y mobiliario con que se entrega el Edificio; **(23)** Aclarar en todos los contratos que suscriba con terceros proveedores de bienes y servicios, que a través del contrato de arrendamiento la **UAE-DIAN** no tendrá ningún tipo de vínculo o relación legal, contractual o laboral con los diferentes proveedores de servicios que contrate el **ARRENDADOR**, ni con el personal que subcontrate para trabajos de mantenimiento preventivo y correctivo, reparaciones locativas o mejoras útiles; **(24)** Evitar daño a bienes de la **UAE-DIAN** durante la ejecución de las actividades incluidas en el Numeral 3 **REPARACIONES LOCATIVAS, MANTENIMIENTOS PREVENTIVOS Y CORRECTIVOS Y MEJORAS ÚTILES"** del **ANEXO No. 1 ESPECIFICACIONES TÉCNICAS**, debiendo para el efecto implementar el siguiente tratamiento: (i) inspeccionar el sitio en el que realizará la intervención para prever el riesgo de daño a bienes propios o de la DIAN que se puedan generar, y presentar al Supervisor propuesta de mitigación en cada caso en particular, (ii) planear con la debida diligencia y cuidado los mantenimientos preventivos y correctivos del inmueble, inmuebles por adhesión o muebles de su propiedad que sean necesarios durante el plazo de ejecución del contrato según el cronograma de rutinas y periodicidad que se requieran para garantizar su óptimo funcionamiento, (iii) planear con la debida diligencia y cuidado las obras de reparaciones locativas que sean necesarias o mejoras útiles incluidas en el Numeral 3 **"REPARACIONES LOCATIVAS, MANTENIMIENTOS PREVENTIVOS Y CORRECTIVOS Y MEJORAS ÚTILES"** del **ANEXO No. 1 ESPECIFICACIONES TÉCNICAS**; (iv) entregar al Supervisor con la suficiente antelación las fechas de inicio y terminación de los mantenimientos preventivos, así como de las obras de reparaciones locativas y de mejoras útiles pactadas; (v) realizar la reubicación de puestos de trabajo o traslados de bienes y/o archivos que sean necesarios para evitar su daño o afectación con ocasión de la intervención; (vi) si no es posible la reubicación de bienes durante la intervención, se debe coordinar con el Supervisor y el funcionario de apoyo a la Supervisión designado por la Subdirección de Gestión de Tecnología de Información y Telecomunicaciones de la DIAN, las medidas preventivas necesarias para evitar cualquier afectación o daño a los bienes de la **UAE-DIAN,** que deben incluir como mínimo el aislamiento de los bienes (protección) y el aseo permanente de la obra; y (vii) ejecutar las intervenciones con la mayor diligencia, precaución y cuidado para evitar cualquier daño a los bienes de la **UAE-DIAN**; **(25)** En general las obligaciones relacionadas en el Estudio Previo, **ANEXO NO. 1 ESPECIFICACIONES TÉCNICAS**, **ANEXO NO. 2 MATRIZ DE RIESGOS DEL PROCESO DE CONTRATACIÓN**, contrato, propuesta y las que se desprendan de la naturaleza del contrato y su objeto.

De conformidad con el Art. 1986 del Código Civil, el arrendador, en virtud de la obligación de librar al arrendatario de toda turbación o embarazo, no podrá, sin el consentimiento del arrendatario, hacer en ella obras o trabajos algunos que pueden turbarle o embarazarle el goce de ella. Con todo, si se trata de reparaciones que no pueden sin grave inconveniente diferirse, será la Dirección Seccional obligada a sufrirlas, aun cuando le priven del goce de una parte de la cosa arrendada, pero tendrá derecho a que se le rebaje entre tanto el precio o renta a proporción de la parte que fuere.

- **OBLIGACIONES AMBIENTALES DEL ARRENDADOR*:* (1)** Privilegiar el uso de Tecnologías de la Información y las Comunicaciones – TICs para adelantar las actividades objeto del consultado, con el fin de evitar el uso de documentos impresos; **(2)** De ser inminentemente necesario el uso de documentos impresos, se solicita al contratista hacer uso de papel ecológico, por tratarse de un insumo reciclable, biodegradable, libre de químicos blanqueadores y muchos de los cuales son elaborados con fibra de caña de azúcar, de acuerdo a la oferta presente en el mercado nacional**, (3)** Optimizar el uso de recursos como papel y todo lo que se requiere durante las actividades asociadas al objeto del contrato; **(4)** Ahorrar recursos naturales como agua y energía durante la ejecución de las actividades objeto del contrato;.

- **OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR FRENTE AL SISTEMA DE GESTIÓN DE SEGURIDAD Y SALUD EN EL TRABAJO*:*** Para la suscripción del Acta de Inicio el **ARRENDADOR** debe entregar al **SUPERVISOR** relación del personal que pondrá a disposición de manera

permanente para la ejecución del contrato. entregar al **SUPERVISOR** copia de la afiliación a seguridad social en pensiones, salud y riesgos laborales de la totalidad del personal con el que ejecutará el contrato de manera permanente; Durante el plazo de ejecución del contrato, el ***ARRENDADOR*** deberá cumplir las siguientes obligaciones: ***(1)*** Cumplir las fases de implementación del Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo establecidas en la Resolución 0312 de 2019 de su empresa. **(2)** El contratista debe entregar una certificación del revisor fiscal o representante legal, expedida con una antelación no superior a un mes, mediante la cual deje constancia de que se encuentra a paz y salvo en sus obligaciones con el sistema de seguridad social para pensión, salud, riesgos laborales y parafiscales. **(3)** El contratista debe suministrar la relación del personal con el que ejecutará el contrato, acreditando su afiliación a riesgos laborales (Art.2.2.4.2.2.5, D.1072/2015), la cual debe estar acorde a la actividad contratada según las definiciones de niveles de riesgos dispuestas en el Dec. 1607 de 2007, y a seguridad social en pensión y salud. Para el cumplimiento de este requisito, la empresa contratista debe tener disponible la afiliación a la ARL para el contrato suscrito con la entidad y copia de la Planilla de seguridad social evidenciando pagos de último mes. **(4)** Identificar, prevenir y mitigar riesgos de seguridad y salud en el trabajo del personal con el que ejecute el contrato, y responder civil y penalmente por el incumplimiento de esta obligación. **(5)** Reportar al supervisor del contrato cualquier acto o condición insegura encontrada en la entidad durante la ejecución del contrato. **(6)** Participar en las actividades lideradas por la ***COORDINACIÓN DE BIENESTAR Y RIESGOS LABORALES de la UAE-DIAN***. que se realicen durante la ejecución del contrato. **(7)** Contribuir al cumplimiento de la Política de seguridad y salud en el trabajo de la ***UAE-DIAN***, adoptada mediante Resolución No. 0062 de 2016. **(8)** Los contratistas y subcontratistas deben conocer los protocolos de reporte de accidente de trabajo de su empresa, y entre estos, conocer los números de contacto de las personas responsables del SG-SST para poderlo contactar en caso de emergencia. **(9)** En caso de accidente de trabajo, el contratista debe enviar el FURAT (Formato Único de Reporte de Accidente de Trabajo) al buzón de la ***COORDINACIÓN DE BIENESTAR Y RIESGOS LABORALES*** de la ***UAE-DIAN***, al correo sub_tal_bienestar@dian.gov.co, con copia al supervisor, máximo cinco (5) primeros días hábiles después del evento. **(10)** Responder cuando sea necesario sobre otros requisitos solicitados en cualquiera de las etapas del contrato a la ***COORDINACIÓN DE BIENESTAR Y RIESGOS LABORALES de la UAE-DIAN***. **(11)** Entregar al supervisor del contrato, el concepto médico de exámenes ocupacionales de ingreso o periódico (el que sea más reciente). **(12)** Todo el personal contratado por la empresa contratista debe tener inducción en Seguridad y Salud en el Trabajo (o reinducción según sea el caso), así como capacitaciones en los riesgos a los que se encuentran expuestos en su labor. **(13)** La empresa contratista debe velar por el cumplimiento de la normativa vigente en Seguridad y Salud en el Trabajo para cualquiera de las actividades realizadas para la ejecución del presente contrato. **(14)** Atender las recomendaciones de Recursos Físicos en cuanto al Plan Estratégico de Seguridad Vial, así como las de medio ambiente emitidas por la Coordinación de Organización y Gestión de Calidad. **(15)** En caso de actividades de obras civiles, solo se permitirá el uso equipos celulares cuando el supervisor y el responsable del Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo le den previamente la autorización.

Que de conformidad con el artículo 2.2.1.2.1.4.1 del Decreto 1082 de 2015, la Entidad debe señalar en un acto administrativo la justificación para contratar bajo la modalidad de contratación directa.

Efectuado el análisis se determinó que corresponde a la Modalidad de Selección Contratación Directa prevista en el artículo 2, numeral 4, literal i) El arrendamiento o adquisición de inmuebles de la Ley 1150 de 2007, porque Para la prestación del servicio Público esencial a cargo de La Dirección Seccional de Impuestos de Bogotá, la misma requiere de una infraestructura física adecuada para su funcionamiento y la atención al contribuyente (público), necesidad que se encuentra latente, dado que, no se dispone de una sede propia que cumpla con los requerimientos físicos, técnicos y de ubicación, que permitan la normal prestación del servicio, situación por la cual la Dirección Impuestos Y Aduanas Nacionales DIAN, durante los últimos veintiún (21) años se ha servido de contratos de arrendamiento para solventar dicha necesidad, siendo el último de estos el Contrato de Arrendamiento No. 32-001-2020 cuya vigencia termina el próximo 30 de noviembre de 2022.

De conformidad con el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015 se verificaron las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad de Bogotá especialmente en la Zona centro a

fin de analizar y comparar las condiciones de los bienes inmuebles que satisfacen las necesidades identificadas por parte de la Entidad y las opciones de arrendamiento, análisis que se desarrolló teniendo en cuenta los principios y objetivos del sistema de compra y contratación pública, en busca de obtener la mejor relación costo beneficio, en donde cumpliendo con la totalidad de requerimientos técnicos, de ubicación y espacio se disponga igualmente del menor precio por metro cuadrado.

En atendiendo a lo determinado en el Estudio Previo de Contratación anteriormente citado, se solicitó oferta mediante comunicación 1-32-000-201_286 de fecha 25 de noviembre de 2022 al señor RAFAEL ENRIQUE PEREZ LEQUERICA R.L. de PROMOTORA PARQUE SANTANDER S.A. adjuntando la necesidad, el objeto, obligaciones contractuales requeridas y demás condiciones que se exigirán al contratista, relacionadas en el presente estudio previo. El señor RAFAEL ENRIQUE PEREZ LEQUERICA R.L. de PROMOTORA PARQUE SANTANDER S.A. mediante correo electrónico de 29 de noviembre de 2022 presentó oferta comercial fechada el 28 de noviembre de 2022 adjuntando la documentación requerida para la suscripción del contrato.

Revisada la oferta de PROMOTORA PARQUE SANTANDER S.A.S. se pudo concluir que cumple con las condiciones requeridas para la ejecución del objeto y obligaciones contractuales requeridas, de acuerdo con la causal de contratación directa citada.

Que de acuerdo a la Oferta presentada por el futuro contratista el valor estimado del contrato será hasta por **SESENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MILLONES DOSCIENTOS SETENTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS DIEZ PESOS MONEDA CORRIENTE ($ 66.554.274.510 M/cte.)**, incluido IVA y demás impuestos, tasas y contribuciones de carácter nacional y/o municipal de carácter legal y la totalidad de costos directos e indirectos necesarios para la satisfactoria y oportuna ejecución del contrato.

Canon de 44 meses:	**$ 53.908.962.353,10**
IVA:	**$ 12.645.312.156,90**
Valor Total Incluido IVA:	**$ 66.554.274.510,00**

La determinación del valor estimado del contrato se efectúa de acuerdo con el resultado del estudio de mercado y/o el análisis económico de sector, donde se determinó el menor precio por metro cuadrado para arrendamiento de oficinas en Bogotá cumpliendo con los requisitos técnicos establecidos por la Entidad, el plazo de ejecución del contrato y la fórmula de incremento anual establecida para cada vigencia, así:

vigencia	incremento anual	Valor Canon de Arrendamiento Mensual (incluye adm)	IVA	Valor Canon de Arrendamiento Mensual (incluye adm. e IVA)	Número de meses por vigencia	Valor total
2022	N/A	$1.144.999.453,32	$268.580.118,68	$1.413.579.572	1	$ 1.413.579.572
2023	3,00%	$1.179.349.436,79	$276.637.522,21	$1.455.986.959	12	$17.471.843.508
2024	3,00%	$1.214.729.920,08	$284.936.647,92	$1.499.666.568	12	$17.995.998.816
2025	3,00%	$1.251.171.817,65	$293.484.747,35	$1.544.656.565	12	$18.535.878.780
2026	3,00%	$1.288.706.972,22	$302.289.289,78	$1.590.996.262	7	$11.136.973.834
					TOTAL	**$66.554.274.510**

Serán por cuenta del **ARRENDADOR** todos los costos directos e indirectos necesarios para el cumplimiento satisfactorio y oportuno del contrato, en las condiciones pactadas, incluyendo el valor de impuestos, tasas y contribuciones a que haya lugar, así como el valor las primas de las garantías y sus modificaciones.

Que el valor estimado del contrato se encuentra cubierto así:

- MIL CUATROCIENTOS TRECE MILLONES QUINIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS SETENTA Y DOS PESOS (**$1.413.579.572,00**), de la vigencia 2022, con cargo al certificado de disponibilidad presupuestal No.2622 de fecha 26 de septiembre de 2022.

- Vigencia Futura para los años 2023, 2024, 2025 y 2026 por valor de SESENTA Y CINCO MIL CIENTO CUARENTA MILLONES SEISCIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS TREINTA Y OCHO PESOS (**$65.140.694938,00**), aprobada mediante oficio No. 2-2022-051351 del 04 de noviembre de *2022*, por la directora general del Presupuesto Público Nacional del Ministerio de Hacienda y Crédito Público, para la vigencia 2022. Discriminada a continuación:

  El presupuesto oficial para el Proceso de selección **se** distribuye por años y por ítems así:

Rubro	Descripción	Línea del PAA	Valor	Año
A-02-02-02-007-002	Servicios Inmobiliarios	636 -2022	1.413.579.572	2022
A-02-02-02-007-002	Servicios Inmobiliarios	636 -2022	17.471.843.508	2023
A-02-02-02-007-002	Servicios Inmobiliarios	636 -2022	17.995.998.816	2024
A-02-02-02-007-002	Servicios Inmobiliarios	636 -2022	18.535.878.780	2025
A-02-02-02-007-002	Servicios Inmobiliarios	636 -2022	11.136.973.834	2026

Que los estudios previos y demás documentos pueden ser consultados en el Proceso de Contratación No. **CD-32-001-2022** publicado en **SECOP II** y en la División Administrativa y Financiera de la Dirección Seccional de Impuestos de Bogotá de la DIAN ubicada en la Carrera 6 # 15 - 32 de la ciudad de Bogotá D.C. (antiguo BCH), piso 13.

En mérito de lo anterior.

RESUELVE

ARTICULO PRIMERO. Declarar que se encuentra justificada la causal de contratación directa del Proceso de Contratación No. **CD-32-001-2022** a publicarse en **SECOP II**, para Arrendar el Inmueble ubicado en la Carrera 6 No.15-32 de Bogotá, compuesto por las oficinas, áreas comunes, los usos conexos y servicios que sean necesarios para el normal funcionamiento de la Sede Centro (Edificio antiguo BCH) de la DIRECCIÓN SECCIONAL DE IMPUESTOS DE BOGOTÁ*,* atendiendo a lo dispuesto en el literal i) del numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007 y de conformidad con la parte motiva de este acto.

ARTICULO SEGUNDO: Ordenar la publicación del presente acto administrativo dentro del Proceso de Contratación No. **CD-32-001-2022** publicado en **SECOP II** y en la página web de la **UAE-DIAN** www.dian.gov.co

ARTÍCULO TERCERO: Contra el presente acto no procede recurso alguno de conformidad con lo establecido en el artículo 75 de la Ley 1437 de 2011, por ser un acto de trámite.

ARTÍCULO CUARTO: La presente rige a partir de su publicación en **SECOP II.**

Para constancia se firma en Bogotá, D.C., el 29 de Noviembre de 2022

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

PATRICIA GONZALEZ VASCO
Firmado digitalmente por PATRICIA GONZALEZ VASCO
Fecha: 2022.11.29 13:08:16 -05'00'

PATRICIA GONZALEZ VASCO
Directora Seccional de Impuestos de Bogotá

Revisó: *Yaqueline Portilla Carvajal, Jefe División Administrativa y Financiera de la DSIB*
Elaboró: *Miguel Angel Valencia Fierro, Gestor III, División Administrativa y Financiera de la DSIB*