1-32-000-201-258

Bogotá D.C., noviembre 4 de 2022

Doctor
CAMILO OCTAVIO CONTRERAS
Subdirector de Compras y Contratos
Subdirección de Compras y Contratos
UAE-DIAN

Asunto: **VERIFICACIÓN DE LAS CONDICIONES DEL MERCADO INMOBILIARIO EN BOGOTÁ -ANÁLISIS Y COMPARACIÓN DE OFICINA DISPONIBLES PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA DIRECCIÓN SECCIONAL DE IMPUESTOS DE BOGOTÁ.**

Reciba un cordial saludo,

En cumplimiento del artículo **2.2.1.2.1.4.11.** del Decreto 1082 de 2015, presento a su Despacho el resultado de la verificación de las condiciones del mercado inmobiliario en Bogotá realizado en los meses de julio y agosto de 2022, que incluye análisis y comparación de alternativas de oficinas disponibles para el funcionamiento de la Dirección Seccional de Impuestos de Bogotá.

1. Justificación de la necesidad

La Dirección Seccional de Impuestos de Bogotá necesita una sede para su funcionamiento, que tenga como mínimo: (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.

Desde hace 21 años la Dirección Seccional ha pagado arriendo por un edificio ubicado en Carrera 6 # 15 - 32 de la ciudad de Bogotá (antiguo BCH), que tiene 25.282 m² de construcción, 15.478 m² de oficinas y 1.065 m² de terrazas. En la actualidad su canon es

de $1.413.579.572 mensuales y el contrato de arrendamiento vence el 30 de noviembre de 2022.

2. Alternativas para satisfacer la necesidad:

La necesidad de tener una sede para el funcionamiento de la Dirección Seccional se puede satisfacer mediante: (i) contrato de comodato, (ii)contrato de compraventa; (iii) contrato de leasing con opción de compra (iv) contrato de arrendamiento a, o (v) contrato de obra.

2.1. Contrato de Comodato:

Con referencia a la posibilidad de un contrato de comodato, se evidencia en el estudio de la demanda que, en su gran mayoría, las entidades estatales con presencia en la Ciudad de Bogotá contratan usualmente el arrendamiento de los inmuebles donde funcionan sus sedes, al tiempo que los requerimientos de orden técnico para el funcionamiento de la Sede de la Dirección Seccional de Impuestos Bogotá limitan sustancialmente la oferta que le pudiera resultar viable. De conformidad a lo anterior se descarta la posibilidad de solventar la necesidad antes descrita por la vía de la suscripción de un contrato de comodato.

2.2. Contrato de compraventa:

Para determinar la viabilidad de solventar la necesidad de la entidad mediante la suscripción de un contrato de Compraventa se adelantó un sondeo al mercado inmobiliario de la Ciudad por parte de la Dirección Seccional, recibiendo respuesta mediante radicados 032E2022942230, 032E2022944404, 032E2022946264, 032E2022948683 y 032E2022950280 a través de los cuales se realizaron las siguientes ofertas:

OFERTA DE VENTA DE OFICINAS EN BOGOTÁ				
Edificio	**# Parqueaderos**	**m² de Construcción**	**valor m²**	**Precio de Venta**
Edificio Siete 24	264	18489	$ 4.407.682	$ 81.493.632.498
Centro Comercial Gran Estación	210	14081	$ 9.000.000	$ 126.729.000.000
Floresta Business Center	292	18920	$ 12.000.000	$ 227.040.000.000

Para un eventual traslado de la Dirección Seccional de Impuestos Bogotá, los vendedores deben efectuar: (i) obras de adecuación para el funcionamiento de las áreas dedicadas a la Dirección de Gestión de Innovación y Tecnología – Subdirección de Infraestructura Tecnológica y Operaciones alineadas con el cumplimiento de las normas técnicas internacionales que rigen la construcción de estas áreas, (ii) adecuación del punto de contacto, y (iii) adecuaciones solicitadas por la ARL para evitar accidentes o enfermedades laborales de personal de la DIAN. Adecuaciones cuya realización implicaría incrementos sustanciales respecto del valor de venta.
Atendiendo a lo anterior, se adelanto visita por parte de la entidad para determinar las adecuaciones requeridas, al tiempo que los oferentes visitaron las actuales instalaciones de la entidad a fin de conocer de primera mano sus requerimientos, obteniendo una nueva oferta de venta como se indica a continuación:

Mediante cotización del 11 de agosto de 2022, radicado No. 032E2022950024 del 16 de agosto de 2022, la **CONSTRUCTORA COLPATRIA** presentó cotización preliminar para venta del **EDIFICIO SIETE 24** por **$81.493.625.561**, más $**42.287.702.435** de adecuaciones[1], para un valor total preliminar de **$123.781.327.996**, aclarando que para realizar las adecuaciones requiere un plazo de **ocho (8) meses** a partir de la fecha en la que se firme la promesa de compraventa.

OFERTA DE VENTA DE OFICINAS EN BOGOTÁ CON ADECUACIONES, SEGÚN REQUERIMIENTO DIAN (LLAVE EN MANO)							
Edificio	# parqueaderos	m2 de construcción	Valor M2	Valor de Venta incial	Valor adecuaciones	Valor de venta actualizado	Valor venta M2 actualizado
Edificio SIETE 24	264	18489	$4.407.682	$81.493.625.561	$42.287.702.435	$123.781.327.996	$6.694.863

La oferta de venta respecto del Edificio Floresta Business Center (áreas comunes terminadas y áreas de oficinas en obra gris) fue retirada por parte del propietario del inmueble indicando inconveniencia de orden tributario.

Al tiempo que se pudo establecer de las visitas, la inviabilidad de la oferta de siete 24 por cuanto no cumplía con requisitos técnicos insubsanables.

2.3. Leasing (arrendamiento financiero con opción de compra):

Mediante comunicación del 16 de agosto de 2022, radicado 032E2022950726 del 18 de agosto de 2022, **CONSTRUCTORA COLPATRIA** remitió proyección de leasing con opción de compra del **Edificio SIETE 24**, efectuada por el Banco de Occidente en la que por la financiación de un inmueble de **$90.000.000.000** establecen un canon mensual de

[1] Las adecuaciones incluyen: para el funcionamiento del Centro de Cómputo SITE 2, funcionamiento del principal punto de contacto de la Dirección Seccional, instalación de puestos de 1200 puestos de trabajo <incluyendo 57 puestos de jefatura y 1 puesto de Director>, 10 salas de juntas, 1 auditorio y zona de alimentación para personal de la DIAN.

$1.467.051.042 durante 120 meses y el valor de la opción de compra en **$900.000.000**, que se pagaría en el último mes.

También se solicitó proyección de leasing al Banco de Bogotá, Banco AV Villas y Banco BBVA. AV Villas en reunión virtual realizada el 17 de agosto de 2022, manifestó que a la fecha no ofrece Leasing con opción de compra, y que desde hace 7 años solo ofrece renting, que consiste en arrendamiento llave en mano, incluyendo adecuaciones e instalación de puestos de trabajo, asumiendo costos de mantenimientos preventivos y correctivos de bienes muebles e inmuebles.

2.4. Contrato de arrendamiento:

Previo análisis respecto de las distintas opciones para solventar la necesidad de la entidad se opta por el Arrendamiento, atendiendo a la cercanía del vencimiento del contrato actualmente vigente, los requerimientos de orden técnico, presupuestal y administrativo que son propios de los proyectos de inversión para adquisición o construcción de infraestructura y el tiempo que se requiere para que los mismos lleguen a un grado de madurez que permita su viabilización, y especialmente a la necesidad de garantizar la continuidad en la prestación del servicio por parte de la entidad, por lo que debe realizarse el correspondiente estudio de mercado a fin de establecer la mejor opción del mercado para solventar la necesidad de la entidad salvaguardando la continuidad en la prestación del servicio.

2.5. Contrato de Obra o desarrollo inmobiliario:

Dadas las anteriores consideraciones se podría optar por solventar la necesidad de la entidad mediante la suscripción de un contrato de arrendamiento mientras la DIAN determina la viabilidad económica y técnica de adquirir una sede propia y en caso de requerirse mientras se formula y obtiene la viabilidad técnica, financiera y administrativa de un proyecto de inversión para la adquisición de oficinas (llave en mano) o para hacer parte de un proyecto para el diseño y construcción de las oficinas que necesita la Dirección Seccional para su funcionamiento. La adquisición se puede realizar a través de un leasing con opción de compra y el diseño y construcción de oficinas a la medida de las necesidades de la Dirección Seccional, se puede realizar directamente por la DIAN (previa asignación de recursos) o a través de la Agencia Nacional Inmobiliaria.

3. Estudio de mercado para determinar las condiciones de la oferta del sector inmobiliario para el arrendamiento de oficinas en la ciudad de Bogotá:

3.1. Ofertas de oficinas en arrendamiento:

En julio y agosto de 2022 la Dirección Seccional de Impuestos de Bogotá realizó estudio de mercado para comparar la oferta inmobiliaria en la modalidad de arrendamiento disponible en Bogotá acorde a las necesidades de la Entidad, para establecer la alternativa más conveniente para la misma, y mediante radicado 032E2022948693 de 09-08-2022 recibió cotización de **PROMOTORA PARQUE SANTANDER S.A.** (actual arrendador) por los siguientes valores:

OFERTA ARRENDAMIENTO EDIFICIO ACTUAL						
vigencia	**incremento anual**	**Valor arriendo (incluye adm.)**	**IVA**	**Valor con IVA y administración**	**Número de meses**	**Valor total**
2022	N/A	$1.187.881.993	$225.697.579	$1.413.579.572	1	$ 1.413.579.572
2023	4,50%	$1.241.336.683	$235.853.970	$1.477.190.653	12	$ 17.726.287.836
2024	3,90%	$1.289.748.813	$245.052.274	$1.534.801.087	12	$ 18.417.613.044
2025	3,50%	$1.334.890.022	$253.629.104	$1.588.519.126	12	$ 19.062.229.512
2026	3,50%	$1.381.611.173	$262.506.123	$1.644.117.296	7	$ 11.508.821.072
					TOTAL	**$68.128.531.036**

Luego, mediante radicado 032I2022900263 de 17-08-2022 **PROMOTORA PARQUE SANTANDER S.A.** mejora su propuesta y ofrece el arrendamiento de la sede actual por los siguientes valores:

OFERTA ARRENDAMIENTO EDIFICIO ACTUAL						
vigencia	**incremento anual**	**Valor arriendo (incluye adm.)**	**IVA**	**Valor con IVA y administración**	**Número de meses**	**Valor total**
2022	N/A	$1.187.881.993	$ 225.697.579	$ 1.413.579.572	1	$ 1.413.579.572
2023	3,00%	$1.223.518.453	$ 232.468.506	$ 1.455.986.959	12	$ 17.471.843.505
2024	3,00%	$1.260.224.006	$ 239.442.561	$ 1.499.666.567	12	$ 17.995.998.808
2025	3,00%	$1.298.030.727	$ 246.625.838	$ 1.544.656.565	12	$ 18.535.878.775
2026	3,00%	$1.336.971.648	$254.024.613	$ 1.590.996.261	7	$ 11.136.973.830
					TOTAL	**$66.554.274.490**

En el desarrollo de este estudio de mercado la Dirección Seccional de Impuestos de Bogotá mediante radicados 032E2022942230, 032E2022944404, 032E2022946264, 032E2022948683, 032E2022949422, 032E2022950280 y 032E2022952830 también recibió otras ofertas de arrendamiento de oficinas, dotadas con puestos de trabajo, y en

algunos casos el mejoramiento de dichas ofertas obteniendo el comparativo que se indica a continuación:

OFERTA DE ARRENDAMIENTO DE OFICINAS EN EL CENTRO DE BOGOTÁ				
Edificio	**# Parqueaderos**	**m² de oficina ofrecidos**	**valor arrendamiento de oficina * m² (incluye administración e IVA)**	**valor arrendamiento mensual incluye administración e IVA**
Edificio San Martín	95	16.247	$ 63.372,00	$ 1.029.604.884
Edificio SIETE 24	264	12.629	$ 125.622,00	$ 1.586.480.238
Edificio BCH (actual sede)	95	16.544	$ 85.443,6395	$ 1.413.579.572
Centro de Comercio Internacional	64	11.520	$ 112.120,00	$ 1.291.622.400
Edificio ATRIO	120	11.289	$ 191.331,00	$ 2.159.935.659
OFERTA DE ARRENDAMIENTO DE OFICINAS FUERA DEL CENTRO DE BOGOTÁ				
Centro Empresarial Central Point	218	12.350	$ 119.900,00	$ 1.480.765.000
Centro Comercial Gran Estación	210	14.081	$ 96.050,00	$ 1.352.480.050
Floresta Business	292	11.504	$ 125.000,00	$ 1.438.000.000

Nota 1: aquellas ofertas que no incluían IVA fueron afectadas por el porcentaje legalmente establecido a fin de permitir la comparación.

Nota 2: a fin de permitir la comparación el valor de la administración correspondiente al edificio Siete/24, se obtuvo al promediar los valores estipulados dentro de las cinco ofertas que sí discriminaron el valor de dicho concepto.

Nota 3: En la oferta de promotora Santander no se discrimino el valor de administración el cual se encuentra incluido en el precio de canon de arrendamiento por m².

3.2. Verificación de cumplimiento de requisitos realizadas a oficinas ofrecidas a la Dirección Seccional de Impuestos de Bogotá:

A fin de establecer si los inmuebles ofertados cumplían con los requerimientos y características técnicas de la entidad se programó y realizó visita de inspección durante los días 04 y 05 de agosto de 2022, visitas en las cuales se contó con la participación de un grupo interdisciplinario de funcionarios de la Entidad, así:

LISTADO DE FUNCIONARIOS		
Edificio	**CARGO**	**DEPENDENCIA**
LENNIS JASBLEIDY PINEDA ROMERO	FACILITADOR IV	División de Talento Humano
DAYHAN MARIANY TORRES GUTIERREZ	Asesor - SSST	ARL - POSITIVA

JOSE WILSON FUQUE BERNAL	JEFE DIV.	División de Servicio al Ciudadano
MIGUEL ARTURO CUESTA BUITRAGO	GESTOR III	Subdirección de Infraestructura Tecnológica y de Operaciones.
SAID ALFONSO GARCIA SALAZAR	INSPECTOR I	Subdirección de Infraestructura Tecnológica y de Operaciones.
JOSE TRASICIO PONGUTA SIABATO	GESTOR II	Subdirección de Infraestructura Tecnológica y de Operaciones.
YAQUELINE PROTILLA CARVAJAL	JEFE DIV.	División Administrativa y Financiera DSIB
ROSSY LILIANA ASCENCIO PACHON	INSPECTOR IV	División Administrativa y Financiera DSIB
MARIO MEJIA LOZANO	GESTOR II	División Administrativa y Financiera DSIB
SEBASTIAN ROMAN ALARCON	FACILITADOR III	División Administrativa y Financiera DSIB
MIGUEL ANGEL VALENCIA FIERRO	GESTOR III	División Administrativa y Financiera DSIB

3.2.1. Verificación de requisitos de seguridad y salud en el trabajo (SST) por parte de la ARL POSITIVA:

Las oficinas para el funcionamiento de la Dirección Seccional de Impuestos Bogotá, deben cumplir los requisitos que establezcan las normas vigentes de seguridad y salud en el trabajo, para evitar accidentes o enfermedades laborales, que tengan como causa la infraestructura física.

Por lo anterior, la División de Talento Humano y la **ARL POSITIVA** fueron invitadas para que participaran en las visitas realizadas a las oficinas ofertadas.

Como resultado de las visitas, la Sra. **DAYHAN MARIANY TORRES GUTIÉRREZ** en su calidad de Asesor **ARL POSITIVA** <línea de seguridad industrial>, presentó en documento Excel consolidado el cumplimiento de los requisitos de seguridad y salud en el trabajo establecidos en la Resolución 2400 de 1979 verificados en cada una de las oficinas, que fue remitido a la División Administrativa mediante correo electrónico del 23 de agosto de 2022, documento del cual se extrae la siguiente información:

OFICINAS OFRECIDAS	REQUISITOS CUMPLIDOS	OBSERVACIONES:

Edificio Centro de Comercio Internacional, Cll 28 A # 13 A – 15 Bogotá	**26 / 47**	**SUBSANABLES MEDIANTE ADECUACIONES:** 1. Se recomienda solicitar soportes de sismo resistencia. 2. Falta Alarma contraincendios 3. El sistema de circulación de aire es insuficiente 4. No cumple requerimiento mínimo de ventilación natural a través de apertura de ventanas **NO SUBSANABLES O SUBSANABLES CON MAYOR COMPLEJIDAD:** 1. No cumple el requerimiento de "Pasillos despejados, con la anchura mínimo de 1,20 metros, limpios, despegados, con buena iluminación"
Centro Internacional, Edificio San Martín, Av Cr 7 # 32 - 12, Bogotá	**31 / 47**	**SUBSANABLES MEDIANTE ADECUACIONES:** 1. Humedad en el punto de contacto 2. Recomienda solicitar soportes de sismo resistencia. 3. Requiere mantenimiento correctivo de ascensores. 4. Requiere estudio de distribución de espacios 5. Falta Alarma contraincendios 6. Actual área de comedores insuficiente **NO SUBSANABLES O SUBSANABLES CON MAYOR COMPLEJIDAD:** 1. No todas las áreas de tránsito cumplen 1.20 de ancho
Centro Comercial Gran Estación, Cra. 60 #24-09, Bogotá	**31 / 47**	**SUBSANABLES MEDIANTE ADECUACIONES:** 1. Calidad de la iluminación se debe mejorar para evitar enfermedades visuales o dificultades visuales para el personal DIAN 2. Recomienda solicitar soportes de sismo resistencia. 3. Requiere sistema de ventilación adicional. 4. Falta Alarma contraincendios 5. Actual área de comedores insuficiente
Edificio Floresta Business Center, Cll 95 # 68 – 47, Bogotá	**23 / 47**	**SUBSANABLES MEDIANTE ADECUACIONES:** 1. Recomienda solicitar soportes de sismo resistencia. 2. Requiere sistema de ventilación adicional. 3. Falta Alarma contraincendios 4. Se debe construir 1 baño y lavamanos por cada 15 trabajadores. 5. Se debe construir Área de comedores suficiente para el número de funcionarios. 6. Los cuartos sanitarios den tener ventanas para ventilación forzada que produzca seis (6) cambios

		de aire por hora.
Centro Empresarial Colpatria Torre IV, Calle 127A #54a-45 (torre Bavaria), Bogotá	**23 / 47**	No se encuentra disponible (proyecto sobre planos que se entrega en 48 meses)
Edificio Siete 24, Cl. 24 #7-18 Bogotá	**32 / 47**	**SUBSANABLES MEDIANTE ADECUACIONES:** 1. Recomienda solicitar soportes de sismo resistencia. 2. Requiere sistema de ventilación adicional. 3. Falta Alarma contraincendios 4. Se debe construir 1 baño y lavamanos por cada 15 trabajadores. 5. Se debe construir Área de comedores suficiente para el número de funcionarios (área actual es insuficiente) 6. Los cuartos sanitarios den tener ventanas para ventilación forzada que produzca seis (6) cambios de aire por hora.
Edificio BCH, Cra 6 #15-32 Bogotá (actual sede)	**45 / 47**	**SUBSANABLES MEDIANTE ADECUACIONES:** 1. Recomienda solicitar soportes de sismo resistencia. 2. Disconfort térmico por frío en punto de contacto. **NO SUBSANABLES O SUBSANABLES CON MAYOR COMPLEJIDAD:** 1. Algunos pisos no cumplen con ancho mínimo para evacuación en situaciones de emergencia.

Nota 1: *El documento del informe técnico de la ARL Positiva fue remitido mediante Correo electrónico fechado el 23 de agosto de 2022 y se encuentra anexo al presente documento.*

3.2.2. Verificación de requisitos para el funcionamiento del Punto de Contacto:

El Punto de Contacto principal de la Dirección Seccional de Impuestos de Bogotá atiende a diario entre 2000 y 2500 contribuyentes. Por lo anterior, para su adecuado funcionamiento debe cumplir como mínimo los siguientes requisitos:

- Recepción con dos (2) o tres (3) ventanillas
- 1 puesto de trabajo para el jefe del Punto de Contacto
- 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
- Baños independientes para hombres, mujeres y personas con movilidad reducida
- Estación de Transmilenio a menos de tres (3) cuadras.
- Iluminación, ventilación y circulación adecuada

Por lo anterior, el **Dr. JOSÉ WILSON FUQUEN BERNAL**, jefe de la División de Servicio al Ciudadano de la Dirección Seccional de Impuestos de Bogotá fue invitado para que participara en las visitas a las oficinas ofrecidas a la Dirección Seccional en arrendamiento y/o venta.

Como resultado de las visitas, el jefe de la División de Servicio al Ciudadano de la Dirección Seccional mediante oficio 1-32-201-260-14 del 17 de agosto de 2022, presentó su concepto respecto del cumplimiento de estos requisitos por parte de cada una de las oficinas visitadas, así:

OFICINAS OFRECIDAS	**CUMPLE**		**OBSERVACIONES:**
	SI	**NO**	
Edificio Centro de Comercio Internacional, Cll 28 A # 13 A – 15 Bogotá		**X**	**Fortalezas:** 1. Cuenta con una buena ubicación cerca al centro de la ciudad. **Debilidades:** 1. No hay un piso que tenga acceso exclusivo para el punto de contacto, el cual estaría ubicado en un piso superior el ingreso es para todo el edificio lo que dificulta el ingreso de los contribuyentes. 2. Se puede observar que los techos son bajos lo que hace que se pueda presentar altas temperaturas. 3. No cuenta con un espacio amplio para la sala de espera de los contribuyentes.
Centro Internacional, Edificio San Martín, Av Cr 7 # 32 - 12, Bogotá	X		**Fortalezas:** 1. Cuenta con dos lugares de acceso que pueden ser por la carrera 7 y por el centro comercial. 2. Cuenta con un piso en el cual se puede ubicar el punto de contacto el cual puede tener acceso independiente y exclusivo. 3. Queda cerca al centro de Bogotá, donde actualmente nos encontramos ubicados. **Debilidades:** 1. Puede ocasionar ruidos a los demás pisos ya que no cuenta con aislamiento, los pisos superiores son descubiertos. 2. Se deben realizar adecuaciones para la sala de espera y los puestos de atención

Centro Comercial Gran Estación, Cra. 60 #24-09, Bogotá		**X**	**Fortalezas:** **1.** Cuenta con una buena ubicación y vías de acceso. **2.** Cuenta con unos pisos amplios en los cuales se puede ubicar el punto de contacto, **3.** Los mobiliarios con los que cuenta son nuevos. **Debilidades:** **1.** El acceso al piso donde quedaría el punto de contacto se comparte con todo el edificio, lo cual puede ocasionar pérdida de tiempo en el ingreso de los contribuyentes. **2.** El piso se deberá compartir con otros grupos, por tanto, puede ocasionar problemas de ruido. Se debe aislar
Edificio Floresta Business Center, Cll 95 # 68 – 47, Bogotá	**X**		**Fortalezas:** 1. Cuenta con un segundo piso amplio en el cual se pueden ubicar los puestos de trabajo necesarios y la sala de espera. 2. Cuenta con buena iluminación y ventilación, 3. Tiene una zona de acceso exclusiva para el punto de contacto con ascensor que impide la llegada a otros pisos, 4. El edificio es para toda la Seccional. **Debilidades:** 1. El edificio queda al norte de Bogotá quedaríamos sin cobertura en el centro de la Ciudad. 2. Se deben adecuar los pisos ya que el edificio está en obra gris.
Centro Empresarial Colpatria Torre IV, Calle 127A #54a-45 (torre Bavaria), Bogotá		**X**	No se encuentra disponible
Edificio Siete 24, Cl. 24 #7-18 Bogotá		**X**	**Fortalezas:** 1. Queda ubicado en el centro de Bogotá. **Debilidades:** 1. No cuenta con un espacio amplio donde se pueda ubicar el punto de contacto, quedaría dispuesto en dos pisos, 2. El acceso al mismo es por la misma puerta de ingreso al edificio lo que hace que se dificulte el tránsito de personas.
Central Point Cl. 25G#73B-90 Torre D	X		**Fortalezas:** 1. Cuenta con una buena ubicación y vías de acceso de transporte público. 2. Cuenta con unos pisos amplios en los cuales se puede ubicar el punto de contacto, 3. Cuenta con buena iluminación y ventilación, **Debilidades:** 1. Se comparte el edificio.

			2. La vía de acceso para parqueadero es una sola.
Edificio BCH, Cra 6 #15-32 Bogotá (actual sede)	X		**Fortalezas:** 1. Actualmente nos encontramos ubicados en este lugar, 2. Cuenta con un espacio amplio, se deben solicitar ajustes para ampliar la sala de espera, 3. El punto de contacto cuenta con esa ubicación desde hace años. 4. Ya se encuentran los puestos de trabajo diseñados. 5. No se deben hacer grandes cambios para seguir funcionando. **Debilidades:** **1.** Se debe ampliar la sala de espera. En temporadas alta la afluencia de contribuyentes es elevada.

3.2.3. Verificación de requisitos sanitarios, de espacio, de acceso, iluminación, ventilación, distribución y circulación necesarios para el adecuado funcionamiento de la Dirección Seccional:

Las oficinas para el funcionamiento de la Dirección Seccional de Impuestos Bogotá deben cumplir requisitos de orden sanitario, de espacio, de acceso, iluminación, ventilación, distribución y circulación necesarios para su adecuado funcionamiento.

Requisitos cuyo análisis y verificación durante las visitas se realizó por parte del Arq. **MARIO MEJÍA LOZANO**, funcionario de la División Administrativa y Financiera de la Dirección Seccional de Impuestos Bogotá, dada su formación como arquitecto Bioclimático, quien mediante oficio 1-32-201-257-001260 de 17 de agosto de 2022, presentó concepto de cumplimiento de requisitos sanitarios, de espacio, de acceso, iluminación, ventilación, distribución y circulación necesarios para el adecuado funcionamiento de la Dirección Seccional, en el siguiente sentido:

"(...) VISITAS 04 de agosto de 2022.

1. *Nombre del inmueble:* ***Centro de Comercio Internacional – Edificio DAVIVIENDA***

Dirección: Calle 28 A # 13A-15 Bogotá
Sector: Centro Internacional
Ubicación: Centro Oriente
Transporte: Transmilenio – Estación Calle 26 y Portal Museo Nacional. Servicio Público (Taxis, Buses y particulares con aplicaciones) – Avenida Caracas y Carreras 7, 10 y 13.
Oferta restaurantes inmediatos: Diferentes locales ubicados en Edificio panorama, Torre Museo Parque Central, Edificio Palma Real, Edificio Bachué y Edificio Tequendama.

PARÁMETROS ARQUITECTÓNICOS

Accesibilidad

- *Cuenta con tres accesos, dos peatonales sobre la Calle 28 y uno sobre plazoleta del Centro de Convenciones Gonzalo Jiménez de Quesada. Cuentan con exclusas de seguridad y talanqueras para las personas en general y con movilidad reducida.*
- *Acceso Vehicular por la Calle 13A.*

Parqueaderos
- *Según disponibilidad y requerimiento.*

Iluminación
- *Contempla iluminación natural y artificial, pero el tipo de mobiliario vetusto y modulación del mismo impide que la iluminación natural llegue sobre los puestos alejados en referencia a las fachadas, por lo cual requieren colocar en funcionamiento de luminarias durante el día.*

Ventilación
- *Tiene algunas ventanas reducidas sobre fachadas que permiten ventilar los espacios de manera regular y no eficientemente, no se evidencia equipos de extracción o aires acondicionados.*

Distribución
- *Áreas ortogonales y actualmente la colocación de puestos en la planta de oficinas vista, no es óptima; toda vez que, sería necesario evaluar la redistribución del número de funcionarios para cada División y Grupos de trabajo de interno con base a los puestos existentes.*

Circulación
- *Cuenta con una circulación intermedia sobre la disposición de puestos de trabajo, impidiendo identificar claramente los grupos y sus jefaturas.*

NOTA: Al ser una edificación antigua, solo tiene gabinetes de red contra incendio y no cuenta con redes y aspersores sobre cielo rasos y tampoco con sensores de detección para mitigar el fuego. Adicionalmente los espacios en general requieren de una remodelación completa que implicaría posiblemente gastos mayores que aun generando ese tipo de adecuaciones, no supliría con las necesidades actuales de la Dirección Seccional.

De igual manera, presentaría inconvenientes con la instalación del Sistema Cerrado de Seguridad y otros circuitos que puedan requerirse para el buen funcionamiento de la sede, debido a que la administración tiene su propio sistema.

La altura reducida de piso a cielo raso es de 2,51m con percepción de áreas pequeñas y la altura de piso a placa es de 3,24m, siendo necesario desinstalar el cielo raso para percibir amplitud en las instalaciones.

Carece de plantas libres sobre el primer nivel para la implantación del G.I.T. Servicio al Ciudadano Centro, siendo aún más tortuoso el ingreso de personas de la tercera edad o con limitaciones de movilidad.

2. *Nombre del inmueble:* ***ATRIO – Edificio BANCOLOMBIA***

Dirección: Calle 28 # 13A-75 Bogotá
Sector: Centro Internacional
Ubicación: Centro Oriente

Transporte: Transmilenio – Estación Calle 26 y Portal Museo Nacional. Servicio Público (Taxis, Buses y particulares con aplicaciones) – Avenida Caracas y Carreras 7, 10 y 13.
Oferta restaurantes inmediatos: Diferentes locales ubicados en Edificio panorama, Torre Museo Parque Central, Edificio Palma Real, Edificio Bachué y Edificio Tequendama.

PARÁMETROS ARQUITECTÓNICOS

Accesibilidad

- *En la primera planta tiene zona de cajeros y locales comerciales. Cuenta con un acceso peatonal, mediante escaleras eléctricas hacia la segunda planta para ingresar al complejo de oficinas mediante control de acceso en la recepción, con seguridad privada Colliers para la regulación de ingreso por exclusas y talanqueras, siendo esta empresa la reguladora de servicios generales. Tiene ascensores desde el primer nivel para acceder a la tercera planta que fue propuesta junto con la cuarta planta para el servicio de atención al ciudadano de la DSIB.*
- *Acceso Vehicular por la Calle 28.*

Parqueaderos

- *Por cada 10.000m2 hacen entrega de 87 estacionamientos.*

Iluminación

- *Por ser una edificación nueva, su diseño con gran altura entre plantas fue pensado para iluminar de manera natural los espacios, sin embargo, cuenta con redes para la creación de circuitos de iluminación artificial.*

Ventilación

- *La fachada en vidrio no cuenta con ventanas que permitan ventilar los espacios naturalmente, siendo necesario incorporar en el diseño aire acondicionado para las plantas de oficinas a ocupar.*

Distribución

- *Tiene dos plantas simétricas ubicadas en forma de rombos con referencia al complejo de ascensores y escaleras de emergencia, permitiendo que la colocación de puestos en las plantas libreas sea más adaptable a las necesidades de la Dirección Seccional.*
- *El piso 25 es un espacio creado para la dispersión del personal, para la hora de almuerzo o pausa activa.*

Circulación

- *Las circulaciones existentes en ascensores y escaleras de emergencias cumplen con los últimos estándares normativos.*

NOTA: Siendo una edificación hermética, requiere del acondicionamiento de redes de ventilación mecánica (aire acondicionado) y ductos para la extracción de aire viciado, lo que influirá en costos de mantenimientos preventivos y correctivos.

Se debe evaluar con la administración del edificio si es viable la creación de espacios para el Data Center Site 2 de la Entidad.

Las alturas predominantes de pisos a vigas son de 3,71m y piso a placa es de 4,00m en pisos 3 y 4. La altura de plantas tipo de piso a vigas son de 3,46m y piso a placa es de 3,94m, distancias prudentes para la instalación de las diferentes redes según la especialidad que se ameritan.
Se debe evaluar si el valor de compra y mantenimientos pueden ser menor al arrendamiento actual.

3. *Nombre del inmueble:* ***Edificio SAN MARTÍN***

Dirección: Avenida Cra. 7 # 32-12 Bogotá
Sector: Centro Internacional
Ubicación: Centro Oriente
Transporte: Transmilenio – Portal Museo Nacional. Servicio Público (Taxis, Buses y particulares con aplicaciones) –Carreras 7, 10, 13 y Avenida Caracas.
Oferta restaurantes inmediatos: Diferentes locales ubicados en las plantas bajas del Edificio y su alrededor como el edificio panorama, Torre Museo Parque Central, Edificio Palma Real, Edificio Bachué y Edificio Tequendama, entre otros.

PARÁMETROS ARQUITECTÓNICOS

Accesibilidad

- *Cuenta con tres accesos, dos peatonales sobre la Carrera 7 y uno sobre la calle 33 a la primera planta del edificio con locales comerciales, entidades bancarias entre otros usos hasta la tercera planta. Para ingresar a las oficinas, según lo informado por el administrador, sobre primer nivel realizarían una adecuación independiente para llegar el cuarto nivel.*
- *Acceso Vehicular por la Calle 33.*

Parqueaderos

- *Según disponibilidad y requerimiento.*

Iluminación

- *Contempla iluminación natural y artificial, priorizando jefaturas sobre fachadas con iluminación natural y los puestos operativos con iluminación artificial, por lo cual requieren colocar en funcionamiento de luminarias durante el día.*

Ventilación

- *Tiene algunas ventanas batientes que permiten ventilar los espacios sobre fachadas, pero no sobre las áreas céntricas de las plantas y se aprecia equipos de extracción, pero no aires acondicionados.*

Distribución

- *Los pisos 4, 5 y 6 cuentan con puestos de trabajo, algunos con un solo punto de red, pero el piso 5 del costado norte tendrían que incorporar más puestos de trabajo; toda vez que, sería necesario evaluar igualmente para este edificio la redistribución del número de funcionarios para cada División y Grupos de trabajo de interno con base a los puestos existentes.*

Circulación

- *Cuenta con circulaciones tortuosas entre torres y por el sistema estructural del edificio, impidiendo identificar claramente los grupos y sus jefaturas.*

  NOTA: Es una edificación que inicialmente fue diseñada para hospedaje, por ende, los materiales no han sido renovados, cuenta con red contra incendio mediante aspersores sobre cielo rasos y sensores de detección para mitigar el fuego. Algunos espacios se deben remodelar, lo que incrementaría el valor de la oferta.

  La altura reducida de piso a cielo raso es de 2,27m con percepción de áreas pequeñas y la altura de piso a placa es de 2,39m, siendo necesario desinstalar igualmente el cielo raso para percibir amplitud en las instalaciones.

  Carece de plantas libres sobre el primer nivel para la implantación del G.I.T. Servicio al Ciudadano Centro, siendo aún más tortuoso el ingreso de personas de la tercera edad o con limitaciones de movilidad.

4. *Nombre del inmueble:* ***Edificio GRAN ESTACIÓN ESFERA***

Dirección: Carrera 60 # 24-09Bogotá
Sector: Salitre
Ubicación: Centro Occidente
Transporte: Transmilenio – Portal Salitre Greco y CAN. Servicio Público (Taxis, Buses y particulares con aplicaciones) – Carrera 60, Avenida Esperanza y Avenida El Dorado.
Oferta restaurantes inmediatos: Diferentes locales ubicados en las plantas del centro comercial y centros comerciales cercanos.

PARÁMETROS ARQUITECTÓNICOS

Accesibilidad

- *Cuenta con un acceso peatonal sobre la Avenida Esperanza para ingresar a las oficinas. Desde la primera planta del edificio sobre el costado posterior hasta la tercera planta con locales comerciales.*
- *Acceso Vehicular por la Carrera 64 y salida por la Carrera 60.*

Parqueaderos

- *210 estacionamientos por las tres plantas propuestas.*

Iluminación

- *Contempla iluminación natural y artificial, priorizando jefaturas sobre fachadas con iluminación natural y los puestos operativos con iluminación artificial, por lo cual requieren colocar en funcionamiento de luminarias durante el día. Sin embargo, por la tipología de la planta general arquitectónica "tipo U", algunos puestos operativos obtienen luz natural por la fachada posterior.*

Ventilación

- *No presenta ventanas batientes que permitan ventilar los espacios naturalmente sobre fachadas, requiere de aire acondicionado sobre todas las plantas, lo cual incurre en un gasto*

sobre los mantenimientos preventivos y correctivos, siendo necesario contemplar sobre el presupuesto según la modalidad a escoger, ya sea de compra o de arriendo.

Distribución

- *Los pisos 4, 5 y 8 cuentan con puestos de trabajo ergonómicos, se debe contar con las adecuaciones del centro de cómputo y punto de atención al ciudadano en un 4 o 5 piso, así mismo, con la redistribución del número de funcionarios para cada División y Grupos de trabajo de interno con base a los puestos existentes.*

Circulación

- *Cuenta con circulaciones amplias en cada una de las plantas, pero es necesario analizar el tipo de modificaciones que requiere para la ampliación de espacios de atención al público para definir las circulaciones privadas de las públicas.*

NOTA: Es necesario evaluar con el propietario del edificio, si la DIAN puede contar con locales de la primera planta con el fin de generar un punto de atención acorde a las necesidades del punto de atención actual, teniendo en cuenta, que algunos usuarios son de la tercera edad o con movilidad reducida. Así mismo, se debe evaluar el costo de mantenimientos en equipos como Aire Acondicionado entres otros que requiere el funcionamiento de la sede.

La altura de piso a cielo raso es de 3,60m y la altura de piso a placa es de 3,95m, siendo necesario desinstalar a su vez, el cielo raso para percibir amplitud en las instalaciones.

5. *Nombre del inmueble:* ***Edificio FLORESTA BUSINESS CENTER***

Dirección: Calle 95 # 68-47Bogotá
Sector: Floresta
Ubicación: Nor Occidente
Transporte: Próximamente Transmilenio – Servicio Público (Taxis, Buses y particulares con aplicaciones) – Avenida Carrera 68 y Calle 95.
Oferta restaurantes inmediatos: Locales ubicados en las plantas del centro comercial Floresta.

PARÁMETROS ARQUITECTÓNICOS

Accesibilidad

- *Cuenta con un acceso peatonal sobre la Calle 95 para ingresar al edificio. En la primera planta del edificio está la recepción sobre el costado sur-occidente, debiendo realizar adecuaciones para habilitar ascensores desde ese nivel al segundo piso para la Atención al Ciudadano.*
- *Acceso Vehicular por la Calle 95.*

Parqueaderos

- *Según requerimiento y adecuaciones para el Data Center Site 2. Cuenta con ventilación natural entre plantas e iluminación natural por el costado occidental.*

Iluminación

- *Contempla iluminación natural por su altura predominante en plantas y requiere la adecuación de iluminación artificial, punto a favor para proponer un sistema sostenible de consumo y/o energía eficiente.*

Ventilación

- *El diseño especial sobre fachadas, permite ventilar manualmente cada una de las plantas en altura a escritorios y cielo rasos, permitiendo disminuir los gastos de mantenimiento que algunas edificaciones requieren por consumos de aires acondicionados.*

Distribución

- *Por ser un edificio en obra gris y plantas ortogonales, permite diseñar la redistribución del número de funcionarios para cada División y Grupos de trabajo de interno con base a los puestos existentes y proyección de crecimiento.*

Circulación

- *Cuenta con circulaciones amplias sobre hall de ascensores por el diseño estructural del edificio.*

NOTA: De generarse una compra, es importante tener presente que se debe comprar la otra fase parcial construida y predios aledaños propuestos para la construcción total del complejo de oficinas, toda vez que, la maqueta presenta un solo acceso vehicular y no sería prudente compartir acceso vehicular con otros entes si llegase a proponerse el Data Center sobre una parte de las plantas de parqueadero. Es necesario realizar un tratamiento sobre muros pantallas en sótanos, ya que se aprecia filtración al parecer de aguas lluvias que cae en los predios aledaños para la construcción de las otras fases del complejo.

La altura en primer nivel es de piso a viga es de 3,78m y la altura de piso a placa es de 4,375m, en plantas de oficinas de piso a viga es de 3,19m y la altura de piso a placa es de 3,79m y en sótano de piso a viga es de 2,99m y la altura de piso a placa es de 3,58m.
Carece de plantas libres sobre el primer nivel para la implantación del G.I.T. Servicio al Ciudadano Centro, debiendo tener prevalencia en el ingreso de personas de la tercera edad o con limitaciones de movilidad.

6. *Nombre del inmueble:* ***Centro Empresarial BAVARIA – Edificio TORRE IV COLPATRIA***

Dirección: Calle 127 A # 54A-45 Bogotá
Sector: Niza
Ubicación: Nor Occidente
Transporte: SITP Transmilenio. Servicio Público (Taxis, Buses y particulares con aplicaciones) – Avenida Calle 127 y Carrera 53A.
NOTA: Se suspende la visita, pese a que el proyecto no se encuentra en construcción, pero proponen la visita del edificio 7-24 oficinas de Colpatria en zona centro.

VISITA 05 de agosto de 2022.

7. *Nombre del inmueble:* ***Edificio 7-24 COLPATRIA***

Dirección: Calle 24 # 7-43 Bogotá

Sector: Centro
Ubicación: Centro Oriente
Transporte: Transmilenio cerca – Portal Museo Nacional o Estación Universidades. Servicio Público (Taxis, Buses y particulares con aplicaciones) –Calle 24.
Oferta restaurantes inmediatos: Diferentes locales ubicados en sector céntrica de la ciudad.

PARÁMETROS ARQUITECTÓNICOS

Accesibilidad
- *Cuenta con un acceso peatonal sobre la Calle 24. Cuentan con talanqueras para las personas en general y con movilidad reducida.*
- *Acceso Vehicular por la Calle 24 y salida por la carrera 9.*

Parqueaderos
- *205 privados y 55 estacionamientos públicos.*

Iluminación
- *Contempla buena iluminación natural y artificial, algunas plantas están en obra gris, pero en otras el tipo de mobiliario es lineal nuevo.*

Ventilación
- *Tiene ventanas batientes sobre fachadas que permiten ventilar los espacios de manera eficientemente, se evidencia buenos equipos de extracción y renovación de aire sobre sótanos de parqueaderos.*

Distribución
- *Áreas ortogonales y algunas plantas de oficinas y de servicio óptimas por su composición rectangular. Es necesario evaluar la redistribución del número de funcionarios para cada División y Grupos de trabajo de interno con base a los puestos existentes. La primera planta se ve impedida por muros pantallas y acceso al edificio intermedio para la unificación de locales en el primer nivel, bajo la concepción del punto de atención al Ciudadano.*

Circulación
- *Cuenta con una circulación intermedia sobre la disposición de puestos de trabajo, impidiendo identificar claramente los grupos y sus jefaturas.*

NOTA: Al ser una edificación pequeña, posiblemente no supliría con las necesidades actuales de la Dirección Seccional.

La altura en oficinas de piso a vigas es de 2,90m y la altura de piso a placa es de 3,40m, en sótano 2 de piso a vigas es de 3,57m y la altura de piso a placa es de 4,00m, en sótano 1 de piso a vigas es de 2,90m y la altura de piso a placa es de 3,40m y en primer nivel 3,40m con doble altura de 7,15.

VISITA 09 de agosto de 2022.

8. *Nombre del inmueble:* ***Centro Empresarial CENTRAL POINT***

Dirección: Calle 26 con carrera 74 Bogotá

Sector: Avenida el Dorado
Ubicación: Centro Occidente
Transporte: Transmilenio Calle 26 – Estación Normandía. Servicio Público (Taxis, Buses y particulares con aplicaciones).
Oferta restaurantes inmediatos: Diferentes locales ubicados en sector de Modelia y Normandía.

PARÁMETROS ARQUITECTÓNICOS

Accesibilidad

- *Cuenta con un acceso peatonal sobre la Calle 26. Cuentan con talanqueras para las personas en general y con movilidad reducida.*
- *Acceso Vehicular por la Calle 25G y por la carrera 74.*

Parqueaderos

- *1 estacionamiento por cada 50 metros de oficina.*

Iluminación

- *Contempla buena iluminación natural y proponen buena iluminación artificial, tiene plantas están en obra gris.*

Ventilación

- *Son ventanas fijas sobre fachadas que impiden ventilar los espacios de manera eficientemente, por ende, requiere de equipos de extracción y renovación de aire lo que incide en costos de mantenimientos preventivos y correctivos de equipos.*

Distribución

- *Plantas de oficinas óptimas por su composición rectangular. Es necesario evaluar la redistribución del número de funcionarios para cada División y Grupos de trabajo de interno con base a los puestos existentes y proyección. La primera planta es en tipo L, pero se encuentra en modalidad de arriendo y no de compra, acorde a la concepción del punto de atención al ciudadano.*

Circulación

- *Cuenta con una circulación amplia en el hall de ascensores.*

NOTA: Al ser una edificación de fachada cerrada, posiblemente requiere de gastos mayores para su manutención. Cuenta con buenas alturas para intervención de oficinas.

CONCLUSIÓN

Teniendo en cuenta lo anterior, las edificaciones visitadas no cumplen, debido a que requieren de acondicionamientos especiales para la Dirección Seccional de Impuestos de Bogotá y su servicio especial para la atención al usuario; así mismo, si la capacidad estructural de las mismas soporta las toneladas que debe utilizar el centro de cómputo para la instalación de equipos y demás requerimientos técnicos para la puesta en funcionamiento.

Es necesario realizar un tipo de encuesta o identificación de recorrido del usuario a la sede, con ello permitirá identificar predios sobre la ubicación propicia de una sede nueva con redes de agentes limpios para la conservación de documentos, además, se sugiere contemplar el número de puestos actual y un crecimiento de funcionarios de llegarse a generar políticas de normalizar la presencialidad total de funcionarios, con un tiempo propuesto no menor a 5 años que permita obtener áreas acordes a cada una de las necesidades del servicio y los otros servicios que conlleva ese funcionamiento como la seguridad con personal, caninos y sistemas tecnológicos. De igual forma, el acondicionamiento de espacios para atención médica, sala amiga, cambiadores de bebés, gimnasio, espacios colaborativos, pet friendly, entre otros espacios.

No menos importante, colocar a consideración del nivel central que el centro de cómputo pueda ser centralizado en un complejo ajeno a la sede, justificado en la depuración de documentación física en la sede y así mitigar el riesgo de conflagración en las instalaciones del DATA CENTER SITE2.

3.2.4. Verificación de requisitos para el funcionamiento del Centro de Cómputo Site 2:

En la actualidad, en las oficinas de la Dirección Seccional de Impuestos de Bogotá funciona el Centro de Cómputo Site 2 de la DIAN, que está a cargo de la Subdirección de Infraestructura Tecnológica y Operaciones de la Dirección de Gestión de Innovación y Tecnología del Nivel Central.

En este centro de cómputo hay equipos que tienen un valor superior a **CIEN MIL MILLONES DE PESOS**, que para su adecuado funcionamiento requieren que el espacio en el que se instalen cumpla las normas técnicas vigentes.

Por lo anterior, los ingenieros **MIGUEL ARTURO CUESTA BUITRAGO**, **SAID ALFONSO GARCÍA SALAZAR** y **JOSÉ TARSICIO PONGUTA SIABATO** de la Subdirección de Infraestructura Tecnológica y Operaciones de la Dirección de Gestión de Innovación y Tecnología de la DIAN, fueron invitados para que participaran en las visitas a las oficinas ofrecidas a la Dirección Seccional en arrendamiento y/o venta.

En las visitas se evidenció que solo actual sede de la Dirección Seccional cumple los requerimientos técnicos necesarios para el funcionamiento del centro de cómputo Site 2, y que las demás oficinas ofrecidas en arrendamiento y/o en venta, deben efectuar adecuaciones para cumplir los requerimientos mínimos, lo que repercutiría en el canon de arrendamiento y/o valor de venta inicialmente ofrecido.

Para que los propietarios de las oficinas ofrecidas en arrendamiento y/o en venta establecieran el alcance de las adecuaciones que deberían realizar para poder ofrecer un centro de cómputo que cumpla las normas técnicas vigentes y pueda satisfacer la necesidad actual de la DIAN, se programaron visitas al Centro de Cómputo Site 2 los días 9 y 11 de agosto de 2022, atendidas por los ingenieros de la Subdirección de Infraestructura Tecnológica y Operaciones de la Dirección de Gestión de Innovación y Tecnología de la DIAN.

A las visitas programadas al Centro de Cómputo Site 2 de la DIAN asistieron las siguientes personas:

LISTADO DE PERSONAS QUE VISITARON EL CENTRO DE CÓMPUTO SITE 2 DE LA DIAN (9 Y 11 DE AGOSTO DE 2022)		
NOMBRE	**CC**	**DESIGNADO POR:**
Claudia Liliana Rendon Martínez	30.325.563	Constructora COLPATRIA (Edificio Siete 24)
John Gamboa	79.972.807	Constructora COLPATRIA (Edificio Siete 24)
Katherine Barrera	53.055.194	Constructora COLPATRIA (Edificio Siete 24)
John Alexander Ospina	80.774.389	Constructora COLPATRIA (Edificio Siete 24)
Yuly Baquero	1022349436	Constructora COLPATRIA (Edificio Siete 24)
Mauricio Moreno	80.812.686	FAMOC DE PANEL (Edificio Floresta y CCI)
Santiago Vengoechea	80032641	FAMOC DE PANEL (Edificio Floresta y CCI)
Ivan Darío Arevalo Munevar	79883318	CASUR (Edificio San Martín)
MARLON VARGAS URIBE	91179440	CASUR (Edificio San Martín)
Mauricio Giraldo Onzaga	3250996	CASUR (Edificio San Martín)
Freddy alexander Ordoñez	1030535765	CASUR (Edificio San Martín)
Nolberto Santana medina	80244931	CASUR (Edificio San Martín)
Augusto Salazar	17.164.235	Oficinas CC Gran Estación
Adriana Fierro	52.766.779	Oficinas CC Gran Estación
Camilo Rodriguez	C.C 13742302	USPROFIT SAS - CENTRAL POINT
Carlos Galindo	cc 79946404	USPROFIT SAS - CENTRAL POINT
Mario Bernal	cc 79966555	USPROFIT SAS - CENTRAL POINT

Como resultado de las visitas efectuadas al actual Centro de Cómputo SITE 2 de la DIAN y actual Punto de Contacto de la Dirección Seccional, los propietarios de las oficinas ofrecidas en arrendamiento y/o venta solicitaron plazo para actualizar sus cotizaciones, con fundamento en el mayor valor en el que tendrían que incurrir para hacer las adecuaciones requeridas para el funcionamiento del Centro de Cómputo y el Punto de Contacto y para determinar el plazo que necesitarían para realizar dichas adecuaciones.

3.3. Actualización del valor de arrendamiento ofrecido (incluyendo acabados, puestos de trabajo, cableado, estantería para archivos de gestión, adecuaciones para el funcionamiento del Centro de Cómputo Site 2 y adecuaciones para el funcionamiento del Punto de contacto principal de la Dirección Seccional:

3.3.1. Actualización de Oferta de arrendamiento del Edificio SIETE 24 según requerimientos de la Entidad:

Mediante cotización del 11 de agosto de 2022, radicado No. 032E2022950024 del 16 de agosto de 2022, la **CONSTRUCTORA COLPATRIA** presentó actualización del precio del arrendamiento mensual del inmueble, así:

OFERTA DE ARRENDAMIENTO EDIFICIO SIETE 24 (CON ADECUACIONES Y PUESTOS DE TRABAJO)				
Vigencia	**m² de oficinas y locales**	**Valor m² incluye adm. e IVA**	**Valor Mensual**	**Reajuste anual**
2022	12.629	$ 116.620,00	$ 1.472.793.980,00	IPC+1

Nota 1: *El canon de arrendamiento no incluye administración, ni mantenimientos preventivos y/o correctivos del inmueble e inmuebles por adhesión.*

Nota 2: *Solo se incluye HVAC en el área de archivo en el valor por m2*

Nota 3: ***EL VALOR POR M2 INCLUYE**: (i) 1200 puestos de trabajo, 57 jefaturas, 1 puesto de dirección - el mobiliario hace referencia a puestos de trabajo con su correspondiente silla, sillas auxiliares, archivadores-, (ii) de 8 a 10 salas de juntas, (iii) **Adecuación del Punto de contacto**: 70 puestos de atención al público (40 para División de Servicio al Ciudadano y 30 para División de Cobranzas), 150 sillas de espera y 24 puestos de, (iv) 15 puestos de trabajo para ventanilla única de correspondencia, (v) archivo rodante cada 2 pisos, (vi) acabados piso vinílico, pisos en cerámica para zonas duras, (vii) iluminación con proveedores nacionales, (viii) revestimientos en pintura vinílica, impresiones sobre vinilo, (ix) divisiones de oficina con muro en drywall, jefaturas en vidrio templado laminado, (x) consultorio médico dotado (camilla, canecas y mobiliario), (xi) adecuación de parqueaderos, piso superiores como auditorio (el auditorio similar a las fotos de referencia enviadas en la propuesta), (xi) adecuación de la cafetería en la terraza, (xii) Sistema de detección de incendio, (xiii) sistema de control de acceso básico, sin alcance de sistema de biométrico, ni de reconocimiento facial; (xiv) diseño de interiorismo;*

Nota 4: ***NO INCLUYE: (i)**Certificación LEED, (ii) certificación WELL, (iii) cielos rasos, (iv) reforzamientos estructurales, (v) dotación como televisores, computadores, teléfonos, pantallas, entre otros; (vi) traslado ni trasteo; (vii) no se tiene alance sobre os baños y puntos fijos, estos ya se encuentran con acabados (hombres, mujeres y personas con movilidad reducida), (viii) sistema de seguridad y control; (ix) cámaras digitales con reconocimiento facial;*

Nota 5: *Aclara que la oferta fue elaborada con la TRM del día (11-08-2022), la cual se ajustará a la firma del contrato.*

Nota 6: ***PLAZO PARA REALIZAR ADECUACIONES**: 8 meses contados a partir de la fecha en la que se firme el contrato. Incluye plazos de importación (sobre todo de equipos eléctricos y ventilación), entrega de definiciones y*

especificaciones una vez firmada la promesa.

Nota 7: ***CONSIDERACIONES DATACENTER:*** *Propone (i)que la ubicación de la subestación y del Datacenter sea en el sótano 2; (ii) todo el cableado es cotizado LSHF 75°; (iii) se consideran celdas de media tensión tipo SF6 (no se considera celda de medida); (iv) los cálculos son realizados para un Datacenter TIER III, con transformador de 300 KVA y su redundancia y planta de 350 KVA y su redundancia; (v) las plantas son consideradas PRIME; (vi) Izamientos y/o desplazamientos de materiales y equipos (verti8cales y horizontales), deben ser consideraos por la constructora; (vii) No se incluye estándares requeridos para certificación UP TIME; (viii) No se incluye equipos eléctricos, tales como: Tableros auto soportados, electro barras, UPS, ATS, PDU, STS, RPP, Rectificaciones Distribuidos DC raqueable; (ix) o incluye el traslado de equipos*

Nota 8: *Aclara que presenta un valor estimado de acuerdo con proyectos similares ejecutados o presupuestado por CONSTRUCTORA COLPATRIA y que el valor final será determinado una vez se tenga los diseños y especificaciones acordadas con el cliente.*

3.3.2. Actualización de Oferta de arrendamiento del Edificio San Martín según requerimientos de la Entidad:

Mediante cotización del 18 de agosto de 2022, radicado No. 032E2022950852 del 19 de agosto de 2022, el administrador del **EDIFICIO SAN MARTÍN** actualizó el precio del arrendamiento mensual del inmueble, así:

OPCIÓN 1: OFERTA DE ARRENDAMIENTO EDIFICIO SAN MARTIN (SIN ADECUACIONES DE CENTRO DE COMPUTO, NI PUNTO DE CONTACTO)				
Vigencia	**m² de oficinas y locales**	**Valor m² incluye adm. e IVA**	**Valor Mensual**	**Reajuste anual**
2022	15478	$ 63.372,00	$ 980.871.816,00	IPC

OPCIÓN 2: OFERTA DE ARRENDAMIENTO EDIFICIO SAN MARTIN (CON ADECUACIONES DATA CENTER US$5,500)				
Vigencia	**m² de oficinas y locales**	**Valor m² incluye adm. e IVA**	**Valor Mensual**	**Reajuste anual**
2022	15478	$ 98.101,00	$ 1.518.407.278,00	IPC

Nota 1: *El valor ofertado solo incluye Data Center (US$5.500) no incluye adecuación de Punto de Contacto, ni otras adecuaciones de SST.*

Nota 2: *No ofrece archivo lineal requerido por la DS (10.000 metros lineales para archivo de gestión)*

OPCIÓN 3: OFERTA DE ARRENDAMIENTO EDIFICIO SAN MARTIN (CON ADECUACIONES DATA CENTER US$7,500)				
Vigencia	**m² de oficinas y locales**	**Valor m² incluye adm. e IVA**	**Valor Mensual**	**Reajuste anual**
2022	15478	$ 108.351,00	$ 1.677.056.778,00	IPC

Nota 1: *El valor ofertado solo incluye Data Center (US$7.500) no incluye adecuación de Punto de Contacto, ni otras adecuaciones de SST.*

Nota 2: *El valor ofrecido sobrepasa el canon mensual de arrendamiento que en la actualidad paga la Dirección Seccional y el incremento anual es superior al ofrecido por el actual arrendador.*

Nota 3: *No ofrece archivo lineal requerido por la DS (10.000 metros lineales para archivo de gestión)*

3.3.3. Actualización de Oferta de arrendamiento del Edificio Centro de Comercio Internacional según requerimientos de la Entidad:

Mediante cotización del 19 de agosto de 2022, radicado No. 032E2022951388 del 22 de agosto de 2022, FAMOC DEPANEL S.A. presentó la siguiente cotización para el arrendamiento de las oficinas ubicadas en el Centro de Comercio Internacional:

OFERTA DE ARRENDAMIENTO EDIFICIO CCI (CON ADECUACIONES Y PUESTOS DE TRABAJO)				
Vigencia	**m² de oficinas y locales**	**Valor m² incluye adm. e IVA**	**Valor Mensual**	**Reajuste anual**
2022	11520	$ 112.119,05	$ 1.291.611.456,00	IPC

Nota 1: *Canon de arrendamiento incluye: **(I) ACABADOS**: pisos en porcelanato, placa a la vista (depende del inmueble), divisiones en vidrio templado, iluminación led, red de potencia para corriente regulada y normal, cableado de voz/datos categoría 6 A puntos sencillos por puesto de trabajo, sistemas de detección y extinción de incendios; **(II) EQUIPAMIENTO**: Sistema Básico de CCTV (2 cámaras por piso), control de acceso con tarjeta de proximidad, certificación retie, extinción y detección de incendios, piso antiestático en cuartos técnicos, lámparas LED, cielo raso liso en drywall, persianas en oficinas cerradas,*

señalización industrial, señalización informativa, extintores, cableado certificado 6 A, gabinetes eléctricos, backbone en fibra (entre pisos), barraje puesta a tierra, patchcord de 1.5m, lámparas herméticas, lámparas de emergencia, aire tipo minisplit en cuartos técnicos, aire de precisión de 20 toneladas en Data Centre con redundancia, UPS de 100 KVA para datacenter con redundancia, agente limpio para el datacenter, piso técnico para datacenter, control de acceso y exclusa para datacenter, marquillado, grommet en todos los puestos de trabajo con toma de poder normal, regulada y datos, grommet en salas de juntas con puntos de poder normal, regulada y datos (la cantidad depende del tamaño de la mesa), planos y documentación; ***(III) MOBILIARIO:*** *1.203 puestos de trabajo entre directivos, operativos y recepciones, salas de juntas, puntos de impresión, sofás de espera, archivo rodante para 7.900 ml, cafetería y puntos de café, espacio de auditorio; (iv) mantenimiento preventivo y correctivo: garantizar el control permanente de iluminación (lámparas y luminarias), funcionamiento óptimo red de cableado potencia, voz/datos, funcionamiento óptimo del mobiliario y aires acondicionados;* ***(V) SERVICIOS DE ADMINISTRACIÓN*** *del edificio conformados por: vigilancia con CCTV en zonas comunes, portería y parqueo 24 horas, control de acceso en portería (recepción), mantenimiento y aseo de fachadas y cubierta, ascensores que llegan directamente a cada piso, red contra incendio, escalera de emergencia.*

Nota 2: ***SERVICIOS Y ELEMENTOS QUE NO INCLUYE:*** *(i) servicio de vigilancia privada dentro de las áreas alquiladas; (ii) servicio de cafetería; (iii) insumos para baños o cafetería; (iv) ningún pago de servicios públicos; (v) canal de comunicación – debe ser contratado por la DIAN-; (vi) switches de borde ni de core, (vii) Acces Point; y (viii) Rack para datacenter*

Nota 3: ***VALOR AGREGADO:*** *Incluye traslado de los elementos de los funcionarios, cajas de archivo rodante (de gestión) y computadores de la entidad.*

Nota 4: ***CONDICIÓN:*** *Como el Arrendador realiza adecuaciones a la medida de las necesidades de la DIAN, exige que el plazo del contrato de arrendamiento no sea inferior a 36 meses.*

Nota 5: ***PLAZO PARA REALIZAR ADECUACIONES****: 90 a 120 días calendario contados a partir de la firma del contrato, aprobación de diseño y definición de acabados.*

Nota 6: ***El área disponible a la fecha (19-08-2022) es de 6.000m2, los 5.500m2 restantes estarán disponibles entre abril y mayo de 2023.***

3.3.4. Actualización de Oferta de arrendamiento del Edificio Floresta Business según requerimientos de la Entidad:

Mediante cotización del 19 de agosto de 2022, radicado No. 032E2022951388 del 22 de agosto de 2022, FAMOC DEPANEL S.A. presentó la siguiente cotización para el arrendamiento de las oficinas ubicadas en el Edificio FLORESTA BUSINESS:

OFERTA DE ARRENDAMIENTO EDIFICIO FLORESTA BUSINESS CENTER (CON ADECUACIONES Y PUESTOS DE TRABAJO)				
Vigencia	**m² de oficinas y locales**	**Valor m² incluye adm. e IVA**	**Valor Mensual**	**Reajuste anual**
2022	11504	$ 115.810,00	$ 1.332.278.240,00	IPC

Nota 1: *Canon de arrendamiento incluye:* ***(I) ACABADOS:*** *pisos en porcelanato, placa a la vista (depende del inmueble), divisiones en vidrio templado, iluminación led, red de potencia para corriente regulada y normal, cableado de voz/datos categoría 6 A puntos sencillos por puesto de trabajo, sistemas de detección y extinción de incendios;* ***(II) EQUIPAMIENTO:*** *Sistema Básico de CCTV (2 cámaras por piso), control de acceso con tarjeta de proximidad, certificación retie, extinción y detección de incendios, piso antiestático en cuartos técnicos, lámparas LED, cielo raso liso en drywall, persianas en oficinas cerradas, señalización industrial, señalización informativa, extintores, cableado certificado 6 A, gabinetes eléctricos, backbone en fibra (entre pisos), barraje puesta a tierra, patchcord de 1.5m, lámparas herméticas, lámparas de emergencia, aire tipo minisplit en cuartos técnicos, aire de precisión de 20 toneladas en Data Centre con redundancia, UPS de 100 KVA para datacenter con redundancia, agente limpio para el datacenter, piso técnico para datacenter, control de acceso y exclusa para datacenter, marquillado, grommet en todos los puestos de trabajo con toma de poder normal, regulada y datos, grommet en salas de juntas con puntos de poder normal, regulada y datos (la cantidad depende del tamaño de la mesa), planos y documentación;* ***(III) MOBILIARIO:*** *1.203 puestos de trabajo entre directivos, operativos y recepciones, salas de juntas, puntos de impresión, sofás de espera, archivo rodante para 7.900 ml, cafetería y puntos de café, espacio de auditorio; (iv) mantenimiento preventivo y correctivo: garantizar el control permanente de iluminación (lámparas y luminarias), funcionamiento óptimo red de cableado potencia, voz/datos, funcionamiento óptimo del mobiliario y aires acondicionados;* ***(V) SERVICIOS DE ADMINISTRACIÓN*** *del edificio conformados por: vigilancia con CCTV en zonas comunes, portería y parqueo 24 horas, control de acceso en portería (recepción), mantenimiento y aseo de fachadas y cubierta, ascensores que llegan directamente a cada piso, red contra incendio, escalera de emergencia.*

Nota 2: ***SERVICIOS Y ELEMENTOS QUE NO INCLUYE:*** *(i) servicio de vigilancia privada dentro de las áreas alquiladas; (ii) servicio de cafetería; (iii) insumos para baños o cafetería; (iv) ningún pago de servicios públicos; (v)*

canal de comunicación – debe ser contratado por la DIAN-; (vi) switches de borde ni de core, (vii) Acces Point; y (viii) Rack para datacenter

Nota 3: ***VALOR AGREGADO:*** *Incluye traslado de los elementos de los funcionarios, cajas de archivo rodante (de gestión) y computadores de la entidad.*

Nota 4: ***CONDICIÓN:*** *Como el Arrendador realiza adecuaciones a la medida de las necesidades de la DIAN, exige que el plazo del contrato de arrendamiento no sea inferior a 36 meses.*

Nota 5: ***PLAZO PARA REALIZAR ADECUACIONES****: 90 a 120 días calendario contados a partir de la firma del contrato, aprobación de diseño y definición de acabados.*

3.3.5. Actualización de Oferta de arrendamiento del Edificio Atrio según requerimientos de la Entidad:

Mediante cotización del 19 de agosto de 2022, radicado No. 032E2022951388 del 22 de agosto de 2022, FAMOC DEPANEL S.A. presentó la siguiente cotización para el arrendamiento de las oficinas ubicadas en el Edificio ATRIO:

OFERTA DE ARRENDAMIENTO EDIFICIO ATRIO (CON ADECUACIONES Y PUESTOS DE TRABAJO)				
Vigencia	**m² de oficinas y locales**	**Valor m² incluye adm. e IVA**	**Valor Mensual**	**Reajuste anual**
2022	11289	$ 191.331,00	$ 2.159.935.659,00	IPC+1

Nota 1: *Canon de arrendamiento incluye:* ***(I) ACABADOS****: pisos en porcelanato, placa a la vista (depende del inmueble), divisiones en vidrio templado, iluminación led, red de potencia para corriente regulada y normal, cableado de voz/datos categoría 6 A puntos sencillos por puesto de trabajo, sistemas de detección y extinción de incendios;* ***(II) EQUIPAMIENTO:*** *Sistema Básico de CCTV (2 cámaras por piso), control de acceso con tarjeta de proximidad, certificación retie, extinción y detección de incendios, piso antiestático en cuartos técnicos, lámparas LED, cielo raso liso en drywall, persianas en oficinas cerradas, señalización industrial, señalización informativa, extintores, cableado certificado 6 A, gabinetes eléctricos, backbone en fibra (entre pisos), barraje puesta a tierra, patchcord de 1.5m, lámparas herméticas, lámparas de emergencia, aire tipo minisplit en cuartos técnicos, aire de precisión de 20 toneladas en Data Centre con redundancia, UPS de 100 KVA para datacenter con redundancia, agente limpio para el datacenter, piso técnico para datacenter, control de acceso y exclusa para datacenter, marquillado,*

grommet en todos los puestos de trabajo con toma de poder normal, regulada y datos, grommet en salas de juntas con puntos de poder normal, regulada y datos (la cantidad depende del tamaño de la mesa), planos y documentación; ***(III) MOBILIARIO:*** *1.203 puestos de trabajo entre directivos, operativos y recepciones, salas de juntas, puntos de impresión, sofás de espera, archivo rodante para 7.900 ml, cafetería y puntos de café, espacio de auditorio; (iv) mantenimiento preventivo y correctivo: garantizar el control permanente de iluminación (lámparas y luminarias), funcionamiento óptimo red de cableado potencia, voz/datos, funcionamiento óptimo del mobiliario y aires acondicionados;* ***(V) SERVICIOS DE ADMINISTRACIÓN*** *del edificio conformados por: vigilancia con CCTV en zonas comunes, portería y parqueo 24 horas, control de acceso en portería (recepción), mantenimiento y aseo de fachadas y cubierta, ascensores que llegan directamente a cada piso, red contra incendio, escalera de emergencia.*

Nota 2: ***SERVICIOS Y ELEMENTOS QUE NO INCLUYE:*** *(i) servicio de vigilancia privada dentro de las áreas alquiladas; (ii) servicio de cafetería; (iii) insumos para baños o cafetería; (iv) ningún pago de servicios públicos; (v) canal de comunicación – debe ser contratado por la DIAN-; (vi) switches de borde ni de core, (vii) Acces Point; y (viii) Rack para datacenter*

Nota 3: ***VALOR AGREGADO:*** *Incluye traslado de los elementos de los funcionarios, cajas de archivo rodante (de gestión) y computadores de la entidad.*

Nota 4: ***CONDICIÓN:*** *Como el Arrendador realiza adecuaciones a la medida de las necesidades de la DIAN, exige que el plazo del contrato de arrendamiento no sea inferior a 36 meses.*

Nota 5: ***PLAZO PARA REALIZAR ADECUACIONES****: 90 a 120 días calendario contados a partir de la firma del contrato, aprobación de diseño y definición de acabados.*

3.3.6. Actualización de Oferta de arrendamiento del Edificio Centro Comercial Gran Estación según requerimientos de la Entidad:

No actualizó la oferta enviada el 17 de agosto de 2022.

3.3.7. Actualización de Oferta de arrendamiento del Edificio Central Point según requerimientos de la Entidad:

Mediante cotización del 25 de agosto de 2022, radicado No. 032E2022952830 del 26 de agosto de 2022, del Fondo Inmobiliario Colombia presentó la siguiente cotización para el arrendamiento de las oficinas ubicadas en el Edificio CENTRAL POINT.

OFERTA DE ARRENDAMIENTO EDIFICIO CENTRAL POINT (CON ADECUACIONES Y PUESTOS DE TRABAJO)				
Vigencia	**m² de oficinas y locales**	**Valor m² incluye adm. e IVA**	**Valor Mensual**	**Reajuste anual**
2022	12350	$ 119.900,00	$ 1.480.765.000,00	IPC

*El valor del arriendo no incluye la adecuación del centro de cómputo

Nota 1: ***SERVICIOS Y ELEMENTOS QUE INCLUYE EL CANON DE ARRENDAMIENTO:*** *1 auditorio con capacidad para 240 personas en conferencia o posibilidad de división en tres auditorios de 80 personas cada uno. (Disponibilidad y costo de acuerdo con lo dispuesto por la administración); 7 salas de reuniones independientes con capacidad cada una para 8 personas, dotadas con pantallas conexión HDMI y AGV. (Disponibilidad y costos de acuerdo con lo dispuesto por la administración);Área de cafetería con capacidad aproximada para 140 personas; Área común para todos los habitantes de la Torre; Planta Eléctrica: Suplencia total para todas las áreas comunes y privadas; Red contra incendios con rociadores automáticos para todas las áreas comunes para las áreas privadas solo con una retícula básica; 520 celdas para bicicletas; Duchas para hombres y mujeres en cada piso;2 ascensores Zonas de cargue y descargue en el sótano 1 y al exterior del proyecto; Plataforma o montacargas, de 1000 Kg de capacidad, entre el nivel de la vía y el sótano 1; Cuarto para manejo y almacenamiento integral de residuos sólidos; Software de administración que controla el sistema de detección de incendios, control de acceso y CCTV.; Sistema de detección y extinción de incendios; 3 escaleras de emergencia presurizadas; Molinetes en el lobby (tipo gate); 6 talanqueras en rampa de acceso a sótanos; Enfriadores de agua (chillers) para refrigeración; Tanques de agua para abastecer los sistemas del edificio: sistemas independientes de agua potable, agua lluvia y aguas servidas (negras) así como también red independiente contra incendios; Locales comerciales en el primer piso de la Torre y Certificación de construcción Leed Core & Shell – Categoría Gold.*

Nota 2: ***SERVICIOS Y ELEMENTOS QUE NO INCLUYE:*** *(i) servicio de vigilancia privada dentro de las áreas alquiladas; (ii) servicio de cafetería; (iii) insumos para baños o cafetería; (iv) ningún pago de servicios públicos.*

Nota 3: *El INMUEBLE se entregará con las adecuaciones y el mobiliario que hubieran sido contempladas en la solicitud remitida en correo remitido por la DIAN. El ARRENDATARIO será responsable de la reposición del mobiliario y equipo dañado, cuando exista un mal uso del mobiliario por parte de sus empleados, subarrendatarios, usuarios, visitantes o contratantes, y para tal fin deberá pagar al ARRENDADOR el valor del*

bien con idénticas características al mobiliario dañado a los precios de mercado que sean demostrados por el ARRENDADOR. El valor deberá ser pagado al ARRENDADOR dentro de los treinta días siguientes al día en el cual el bien sufra el daño. Adecuaciones adicionales que no hubieran sido contempladas en solicitud relacionada en correo remitido por la DIAN (en fecha 16 de agosto de 2022) podrán ser adelantadas directamente por el ARRENDATARIO siempre y cuando cuenten con la autorización previo y escrita del ARRENDADOR. El valor del canon de arrendamiento no incluye adecuaciones ni reformas adicionales.

En el evento en el cual EL ARRENDATARIO deba realizar obras y/o adecuaciones y/o mejoras al INMUEBLE, deberá adjuntar a la solicitud, el esquema básico del diseño o layout y la información adicional que llegue a ser requerida por el ARRENDADOR.

Nota 4: ***CONDICIÓN:*** *Para esta propuesta no vinculante se contempla un contrato a 3 años de obligatorio cumplimiento. El término inicial del contrato de arrendamiento se contará a partir de la entrega del inmueble (en adelante Termino Inicial). Se deberá contar con el certificado de disponibilidad presupuestal, el registro presupuestal y la aprobación y autorización de las vigencias futuras de manera previa a la suscripción del contrato*

Nota 5: ***PLAZO PARA REALIZAR ADECUACIONES****: El área de las oficinas adecuadas se entregará a los 90 días aproximadamente contados a partir del día siguiente de haberse suscrito el contrato de arrendamiento. El plazo podrá ser ajustado atendiendo a requerimientos adicionales o el alcance definitivo de la propuesta, en especial temas relacionados con las especificaciones de mobiliario.*

3.4. Conclusiones del Estudio de Mercado para arrendamiento de oficinas para el funcionamiento de la Sede de la Dirección Seccional Impuestos Bogotá:

3.4.1. Determinación de Ofertas de arrendamiento técnicamente viables para el funcionamiento de la Sede:

De conformidad con las visitas de verificación realizadas por parte de la Entidad y la visita realizada por parte de los oferentes a las actuales instalaciones de la entidad, así como las actualizaciones en precios y condiciones realizadas a las ofertas por parte de los cotizantes ajustándose a las adecuaciones requeridas y el plazo para las mismas se pudo determinar la viabilidad técnica de las ofertas recibidas, lo cual se resumen en el cuadro que se presenta a continuación:

OFERTA DE ARRENDAMIENTO DE OFICINAS EN EL CENTRO DE BOGOTÁ									
Edificio	**SSST - ARL**		**punto de contacto**		**requisitos sanitarios, de espacio, de acceso, iluminación, ventilación, distribución y circulación**		**requisitos para el funcionamiento del Centro de Cómputo Site 2**		**oferta técnicamente viable**
	cumple	**Sub-sanable**	**cumple**	**Sub-sanable**	**cumple**	**Sub-sanable**	**cumple**	**Sub-sanable**	
Edificio San Martín	**NO**	**NO**	SI	N/A	**NO**	**NO**	**NO**	**NO**	**NO**
Edificio SIETE 24	**NO**	SI	**NO**	**NO**	**NO**	**NO**	**NO**	SI	**NO**
Edificio BCH (actual sede)	SI	N/A	SI	N/A	SI	N/A	SI	N/A	SI
Centro de Comercio Internacional	**NO**	**NO**	**NO**	**NO**	**NO**	**NO**	**NO**	SI	**NO**
Edificio ATRIO	NO	SI	NO	SI	NO	SI	NO	SI	SI
OFERTA DE ARRENDAMIENTO DE OFICINAS FUERA DEL CENTRO DE BOGOTÁ									
Centro Empresarial Central Point	**	**	SI	N/A	**NO**	SI	**NO**	**NO**	**NO**
Centro Comercial Gran Estación	**NO**	SI	**NO**	NO	**NO**	SI	**NO**	**NO**	**NO**
Floresta Business	**NO**	SI	**NO**	SI	**NO**	SI	**NO**	SI	SI

** El Centro Empresarial Central Point, no fue evaluado por ARL, no obstante, se incluyen las valoraciones de las otras dependencias y se evidencia que no cumple con lo referente al centro de cómputo haciendo inviable dicha oferta.

Se concluye del análisis de los conceptos técnicos elaborados por el equipo interdisciplinario de la entidad y las ofertas ajustadas que son técnicamente viables las ofertas correspondientes al Edificio Atrio, El Edificio BCH y el Edificio Floresta Business Center[2].

3.4.1. Comparativo de ofertas técnicamente viables:

[2] Las ofertas o cotizaciones consideradas como viables corresponden a las realizadas por PROMOTORA SANTANDER y FAMOCDEPANEL, cabe resaltar, que dentro del proceso de mercadeo se consultó a diferentes inmobiliarias, como Alta Inversión Inmobiliaria S.A.S., Nova Real Estate, L2L Bienes Raíces S.A.S., Luis Carlos & Cía./ Polania Inmobiliaria, no obstante después de las visitas adelantadas y a fin de contemplar la realización de las adecuaciones y acabados requeridos en los inmuebles algunas de las inmobiliarias

Atendiendo a lo anterior, pese a haberse recibido múltiples ofertas o cotizaciones, en el entendido de que algunas no contemplan las adecuaciones requeridas, o las mismas no son factibles, o que siendo factibles el cotizante obvió presentar propuesta ajustada a los requerimientos de la Entidad, se procede a realizar la comparación y análisis de la oferta respecto de las tres cotizaciones que resultan viables desde el punto de vista técnico.

OFERTA DE ARRENDAMIENTO DE OFICINAS EN EL CENTRO DE BOGOTÁ					
Edificio	**m² de oficina ofrecidos**	**precio arrendamiento * m² de oficina incluido Administración e IVA**	**Canon mensual incluido Administración e IVA**	**Plazo e incremento anual**	**disponibilidad**
Edificio BCH (actual sede)	16.544	$ 85.443,6395	$ 1.413.579.572	44 meses 3%	inmediata
Edificio ATRIO	11.289	$ 191.331,00	$ 2.159.935.659	36 meses IPC+1	90 a 120 días calendario contados a partir de la firma del contrato, aprobación de diseño y definición de acabados.
OFERTA DE ARRENDAMIENTO DE OFICINAS FUERA DEL CENTRO DE BOGOTÁ					
Floresta Business	11.504	$ 115.810,00	$ 1.332.278.240	36 meses IPC	90 a 120 días calendario contados a partir de la firma del contrato, aprobación de diseño y definición de acabados.

Nota 1: De conformidad con los supuestos macroeconómicos proyectados por el Ministerio de Hacienda el incremento anual de los Índices de Precios al Consumidor corresponde al 8,5% para la vigencia 2023, de 5,6% para 2024, de 3% para 2025 y de3% para 2026.

Así las cosas, se puede establecer qué el menor precio del metro cuadrado (**m²**) para arrendamiento corresponde a OCHENTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y TRES PESOS CON SESENTA Y CUATRO CENTAVOS aproximadamente ($85.443,64 aprox.). es el ofrecido por parte de PROMOTORA SANTANDER para el Edificio BCH.

Incremento anual del precio del metro cuadrado				
		Edificio		
		Edificio BCH (actual sede)	Edificio ATRIO	Floresta Business
vigencia 2022	**incremento anual**	N/A	N/A	N/A
	precio arrendamiento * m² de oficina incluido	$ 85.443,6395	$ 191.331,00	$ 115.810,00

	Administración e IVA			
vigencia 2023	**incremento anual**	3%	9,50%	8,50%
	precio arrendamiento * m² de oficina incluido Administración e IVA	$ 88.007	$ 209.507	$ 125.654
vigencia 2024	**incremento anual**	3%	6,60%	5,60%
	precio arrendamiento * m² de oficina incluido Administración e IVA	$ 90.647	$ 223.335	$ 132.690
vigencia 2025	**incremento anual**	3%	3%	3%
	precio arrendamiento * m² de oficina incluido Administración e IVA	$ 93.367	$ 230.035	$ 136.671
vigencia 2026	**incremento anual**	3%	3%	3%
	precio arrendamiento * m² de oficina incluido Administración e IVA	$ 96.168	$ 236.936	$ 140.771

Atendiendo a las fórmulas de incremento anual propuestas por los oferentes, al hacer una proyección a cuatro (4) años se puede establecer que el precio por metro cuadrado (**m²**) que se incrementa en menor medida es el correspondiente a la oferta realizada por parte de PROMOTORA SANTANDER para el Edifico BCH.

RELACION COSTO BENEFICIO CON RELACIÓN AL PRECIO DEL METRO CUADRADO Y LA CABIDA DE LOS INMUEBLES OFERTADOS.			
Edificio	**m² de oficina ofrecidos**	**precio arrendamiento * m² de oficina incluido Administración e IVA**	**Canon mensual incluido Administración e IVA**
Edificio BCH (actual sede)	16.544	$ 85.443,64	$ 1.413.579.572
Edificio ATRIO	11.289	$ 191.331,00	$ 2.159.935.659
Floresta Business	11.504	$ 115.810,00	$ 1.332.278.240

Analizando las ofertas recibidas se puede establecer, que con relación al factor económico la oferta presentada por PROMOTORA SANTANDER es la que presenta una mejor relación costo beneficio para la entidad, dado que dispone del metro cuadrado más económico al tiempo que ofrece un inmueble de mayor cabida (aproximadamente un 43% o superior respecto de los otros inmuebles), en menor nivel de conveniencia se encuentra la oferta realizada por FAMOCDEPANEL respecto del Edificio Floresta Business Center, la cual pese a registrar el menor precio respecto del canon de arrendamiento mensual de las tres ofertas, el precio por metro cuadrado corresponde al segundo más costoso al tiempo que la cabida del inmueble ofrecido es ostensiblemente menor al de la oferta más beneficiosa, en tercer lugar se encuentra la oferta realizada por FAMOCDEPANEL para el Edificio Atrio la cual representa la menor conveniencia para la entidad atendiendo a que es el metro cuadrado más costoso al tiempo que el inmueble o porción del inmueble ofrecido es la de menor cabida.

Es preciso señalar, que la DIRECCIÓN DE IMPUESTOS Y ADUANAS NACIONALES DIAN, se encuentra desarrollando un programa de modernización y fortalecimiento técnico y tecnológico dentro del cual se prevé la ampliación de su planta de personal y con ello el incremento del número de funcionarios en las distintas Direcciones Seccionales de la Entidad incluida la Seccional de Impuestos Bogotá, por lo cual un inmueble de menor cabida o que se ciña en su área útil estrictamente al número actual de puestos de trabajo podría resultar inconveniente toda vez que limitaría cualquier posibilidad de expansión o incremento del número de puestos de trabajo.

Respecto a otros elementos, la oferta presentada por parte de promotora Santander ofrece mayores beneficios a la entidad, en cuanto a la ubicación, acceso a transporte público, disponibilidad inmediata para uso frente a los tiempos de espera requeridos para la realización de adecuaciones por parte de las otras ofertas, y menores costos adicionales atendiendo a que al no requerirse traslado de equipos y del centro de cómputo, no se debe incurrir en costos asociados al proceso de traslado como son el alistamiento, embalado e instalación de los mismos en la nueva sede, así como el costo de pólizas requeridas y la asunción de los riesgos asociados a dicho proceso de traslado cuya cobertura no se encuentran contemplados por ninguna aseguradora.

OFERTA MAS BENEFICIOSA PARA LA ENTIDAD					
vigencia	**incremento anual**	**precio m² incluye adm. e IVA**	**Valor Canon de Arrendamiento Mensual (incluye adm. e IVA)**	**Número de meses**	**Valor total**
2022	N/A	$ 85.443,64	$ 1.413.579.572	1	$ 1.413.579.572
2023	3,00%	$ 88.007,00	$ 1.455.986.959	12	$ 17.471.843.508
2024	3,00%	$ 90.647,00	$ 1.499.666.567	12	$ 17.995.998.816
2025	3,00%	$ 93.367,00	$ 1.544.656.565	12	$ 18.535.878.780
2026	3,00%	$ 96.168,00	$ 1.590.996.261	7	$ 11.136.973.834
				TOTAL	**$ 66.554.274.510**

Atentamente,

PATRICIA GONZÁLEZ VASCO
Directora Seccional de Impuestos de Bogotá
Dirección Seccional de Impuestos de Bogotá
UAE-DIAN

Anexo 1:	032E2022942230-11-07-2022-Ed CCI y Ed Floresta
Anexo 2:	032E2022944404-19-07-2022-Anexo 2-Ed San Martin fotos
Anexo 3:	032E2022944404-19-07-2022-Anexo 3-Ed San Martín
Anexo 4:	032E2022944404-19-07-2022-Ed Floresta y CCI-Famoc de Panel SA
Anexo 5:	032E2022944404-19-07-2022-Ed San Martín, Floresta y CCI
Anexo 6:	032E2022946264-28-07-2022-Floresta 1
Anexo 7:	032E2022946264-28-07-2022-Floresta oferta
Anexo 8:	032E2022948683-09-08-2022-Siete24-1
Anexo 9:	032E2022948683-09-08-2022-Siete24-Ficha
Anexo 10:	032E2022948693-09-08-2022-Promotora Parque Santander-Of-1
Anexo 11:	032E2022950024-16-08-2022-Siete24-Oferta 3
Anexo 12:	032E2022950280-17-08-2022-Oferta CC Gran Estación
Anexo 13:	032E2022950280-17-08-2022-Oferta CC GranEstación-1
Anexo 14:	032E2022950280-17-08-2022-Oferta CC GranEstación-2
Anexo 15:	032E2022950280-17-08-2022-Oferta CC GranEstación-3
Anexo 16:	032E2022950280-17-08-2022-Oferta CC GranEstación-4
Anexo 17:	032E2022950726-18-08-2022-Leasing-1
Anexo 18:	032E2022950726-18-08-2022-Leasing-correo
Anexo 19:	032E2022950726-18-08-2022-Leasing-Flujo
Anexo 20:	032I2022900263-17-08-2022-Oferta 2-Promotora Parque Santander
Anexo 21:	ADICIÓN CDP 122_ 22-07-2022
Anexo 22:	DISTRIB. ESPACIAL ACTUAL MOBILIARIO BCH
Anexo 23:	INFORME-SGSST_DSIB-16-08-2022
Anexo 24:	23-08-2022 corrección Informe Técnico ARL Positiva – Nueva Sede.
Anexo 25:	Corrección INFORME-SGSST_DSIB-16-08-2022
Anexo 26:	OF-1-32-201-257-1260-Ago 17-2022-Arq Mario Mejía
Anexo 27:	OF-1-32-201-260-14-Ago 17-2022-Div-Servicio al Ciudadano
Anexo 28:	Organigrama Agosto2022
Anexo 29:	PUESTOS FUNCIONARIOS DSIB DIV´S Y GIT´S EXTERNOS 08-AGO-2022
Anexo 30:	032E2022950852-19-08-2022-Ed San Martín-Oferta 2
Anexo 31:	032E2022950852-19-08-2022-Ed San Martín-Oferta 2-Anexo 1
Anexo 32:	032E2022951388-22-08-2022-Oferta FAMOC DEPANEL S. A
Anexo 33:	032E2022952830-26-08-2022-Oferta Fondo Inmobiliario -Edificio Central Point