 Centro Nacional de Memoria Histórica	Estudio de mercado (Análisis de las cotizaciones)	CÓDIGO:	ABS-FT-004
		VERSIÓN:	002
		PÁGINA:	1 de 15

Fecha de diligenciamiento: 11/01/2023
Dependencia y Servidor Público Responsable del Proceso: Ana Maria Trujillo Coronado
Correo electrónico responsable del proceso: ana.trujillo@cnmh.gov.co

2. OBJETO

Contratar el arrendamiento de un espacio de la torre norte de la ciudadela comercial y empresarial San Martín adecuado con matrícula inmobiliaria No. 50C-405285, para el funcionamiento de la sede del Centro de Memoria Histórica.

2.1. CLASIFICADOR DE BIENES Y SERVICIOS

En cuanto a la Codificación de Bienes y Servicios de acuerdo con el Código Estándar de Productos y Servicios de Naciones Unidas, los servicios del presente proceso responden al Códigos UNSPCS: 801315, desagregados así:

GRUPO	F	Servicios
SEGMENTO	80	Servicios de Gestión, Servicios profesionales de Empresa y Servicios Administrativos
FAMILIA	13	Servicios Inmobiliarios
CLASE	15	Alquiler y arrendamiento de propiedades y edificaciones


3. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS MÍNIMAS REQUERIDAS:

El inmueble debe cumplir con las siguientes especificaciones técnicas:

1. REQUERIMIENTOS GENERALES

- El inmueble debe estar ubicado en la localidad cercana al Centro de la ciudad, a fin que ofrezca fácil accesibilidad teniendo conectividad con avenidas como la carrera 7ª, la Avenida Carrera Decima, Carrera Trece, Avenida Circunvalar y la Avenida El Dorado, entre otras; permitiendo un fácil acceso en vehículo oficial, particular, taxi y Sistema Integrado de Transporte Público y Transmilenio; siendo un lugar con excelente accesibilidad para todos los funcionarios, contratistas y usuarios del CNMH. Igualmente, que tenga cercanía con la entidad cabeza de sector de Inclusión Social y reconciliación, zonas comerciales y bancarias que permitan accesibilidad a los servicios financieros, así como agilidad en los trámites administrativos que requieran los colaboradores de la Entidad.
- El inmueble debe tener condiciones de seguridad que garanticen el bienestar de la comunidad CNMH, como sistema de monitoreo CCTV y recepción para servicios de vigilancia.
- Tener instalaciones apropiadas, en las que los funcionarios y contratistas puedan prestar sus labores de manera cómoda y segura, se debe contar con la infraestructura adecuada para asegurar las condiciones y características ambientales higiénicas y de salud ocupacional e industrial para las personas que en ella laboren y prestar el servicio de atención a los usuarios del Centro, contar con cableado estructurado, zonas de parqueo, con un área igual o superior a 2000 metros cuadrados, unidades sanitarias suficientes para mínimo 200 personas, áreas de oficina privada, sala de espera, salas de reuniones en donde puedan instalarse mínimo cincuenta (50) personas, área de cafetería y almacén.
- Contar con servicios públicos: acueducto, aseo y energía.



 Centro Nacional de Memoria Histórica	Estudio de mercado (Análisis de las cotizaciones)	CÓDIGO:	ABS-FT-004
		VERSIÓN:	002
		PÁGINA:	2 de 15

3. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS MÍNIMAS REQUERIDAS:

- Redes y acometidas eléctricas, hidráulicas, telefónicas y sanitarias deben encontrarse en buen estado.

2. REQUERIMIENTOS TECNOLÓGICOS CNMH


2.1 Sistema Eléctrico.

- **Planta Eléctrica:** El edificio debe contar con una planta eléctrica que supla las necesidades del centro de datos y puestos de trabajo.
- La planta eléctrica y la totalidad de sus equipos e instalaciones conexas deben estar instalados en cumplimiento con la normatividad vigente para este tipo de instalaciones.
- Debe contar con un contenedor o tanque de suministro de almacenamiento de combustible alterno.
- El mantenimiento preventivo y correctivo debe estar a cargo del arrendador, se debe contar un programa de mantenimiento integral.
- Los tiempos de respuesta para las solicitudes de servicio por concepto de soporte técnico serán:
 - Máximo 2 horas para atención y evaluación en sitio.
 - Máximo 8 horas para solución y entrega en operación.
- **UPS:** El proveedor del edificio debe asegurar la entrega certificada de puntos eléctricos dobles de red regulada en cada uno de los puestos de trabajo (es decir cada puesto de trabajo debe tener punto de red lógica, punto de red eléctrica normal y punto de red eléctrica regulada). Todos los puntos eléctricos instalados de red eléctrica regulada deben estar certificados y probados con disponibilidad de fluido eléctrico en cada uno de ellos, tanto en condiciones de fluido eléctrico normal como en condiciones de alimentación eléctrica a través de la transferencia efectuada y con respaldo de la planta eléctrica del edificio.
 - Se aclara que, en caso de ausencia de fluido eléctrico en la red eléctrica de entrada del edificio, habrá soporte de red regulada en todos los puntos eléctricos regulada en el lapso de tiempo mientras entra en servicio el suministro de respaldo proveniente de la planta eléctrica hacia los equipos de suministro de potencia ininterrumpida (UPS) instalados en el edificio.
 - El mantenimiento preventivo y correctivo de los equipos de suministro de respaldo eléctrico (UPS) debe estar a cargo del arrendador, se debe contar con un programa de mantenimiento integral.
- **Puntos Eléctricos:** Cada puesto de trabajo deberá contar con punto eléctrico doble normal y regulado, así como puntos adicionales para salas de juntas, televisores, carteleras digitales, impresoras, escáner, plotter etc. El edificio deberá establecer el procedimiento de soporte, garantía y mantenimiento sobre el cableado, teniendo en cuenta que es entregado por el propietario del edificio, así como el procedimiento de solicitud y costo en caso de requerirse habilitar puntos adicionales. (Mínimo 200 usuarios)

NOTA: Todas las redes y circuitos eléctricos del edificio deben cumplir con la normatividad vigente para este tipo de instalaciones.

2.2 Centro De Datos



 Centro Nacional de Memoria Histórica	Estudio de mercado (Análisis de las cotizaciones)	CÓDIGO:	ABS-FT-004
		VERSIÓN:	002
		PÁGINA:	3 de 15

3. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS MÍNIMAS REQUERIDAS:

A continuación, se describen los requerimientos mínimos necesarios que debe tener el centro de datos principal del edificio.

Nota: Todos los equipos puestos a disposición de la entidad y que cuenten con conexión a la red de datos, deben ser compatibles con el protocolo IPV4 e IPV6.

a) **Área:** Se debe contar con un espacio destinado para habilitación de data center (centro de datos), de acuerdo a normas técnicas vigentes con capacidad mínimo para:

- 1 gabinete de 35 U
- 2 gabinete de 45 U
- 2 gabinete de 43 U
- Servidores (Rack. 13)
- Chasis Blade M1000E (1)
- Almacenamiento EquaLogic PS6210 (1)
- Controladora Wifi. (2)
- Equipos AP. (17)
- Router (9)
- Switch que hoy conforman la red LAN del Centro de datos (19)
- Consumo estimado mínimo de energía Eléctrica 20,5 Kw.
- Sistemas de aire acondicionado en alta disponibilidad.
- Sistema de control de incendios.
- Distribución de cableado estructurado,
- Tablero eléctrico para normal y regulada.
- Sistema de alumbrado de emergencia.
- Control biométrico de acceso.
- Cinco (5) tomas de conexión a 220 V a cero metros en rack, de acuerdo con la especificación entregada.
- Cinco (5) tomas de conexión a 110 V a cero metros en rack, de acuerdo con la especificación entregada.
- Conexión de tierra eléctrica para de equipos sensibles.


b) **Ductos de cableado de datos:** Debe contar con una bandeja porta cable tipo malla (cablefill) que vaya desde los ductos de tendido eléctrico y de datos dispuestos por el edificio hasta el centro de datos.

Los cables de comunicaciones que transportan datos o apoyan a los servicios de información se deberán proteger contra la interceptación, interferencia o posibles daños.

Dentro del centro de datos se debe contar con una bandeja porta cable tipo malla (cablefill) desde la entrada de cableado hasta la entrada de cable de los racks de comunicaciones o racks de servidores.

c) **Red WIFI:** para los espacios destinados a coworking, se debe contar con dispositivos acceso inalámbrico a la red del CNMH (Access Point) APs. Estos dispositivos deben ser de la misma marca del firewall del CNMH.


d) **Paredes:** Las paredes deberán contar como mínimo con:

 Centro Nacional de Memoria Histórica	Estudio de mercado (Análisis de las cotizaciones)	CÓDIGO:	ABS-FT-004
		VERSIÓN:	002
		PÁGINA:	4 de 15

3. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS MÍNIMAS REQUERIDAS:

- Resistencia al fuego de muros
- Resistencia al fuego de marco estructural.
- Debe ser antiestático.
- e) **Techo:** se requiere un cubrimiento que cumpla con las siguientes características:
 - Resistencia al fuego
 - Debe ser antiestático.
 - Debe ser impermeabilizado.
- f) **Puerta:** Las puertas de acceso deben estar diseñadas para el ingreso de personas, materiales, equipos y racks.
- g) **Aire acondicionado:** Se requiere mínimo un sistema de aire acondicionado para centro de datos en alta disponibilidad, el cual debe estar dimensionado para el área y la potencia eléctrica de los equipos de cómputo del CNMH y destinada para el centro de datos que tenga soporte, mantenimiento y garantía vigente.
 - El arrendador debe realizar el estudio y diseño de la capacidad del sistema de refrigeración de acuerdo con las características de los equipos a alojar en el data center.
 - Se deben especificar corredores de aire frío.
 - El mantenimiento preventivo y correctivo debe estar a cargo del arrendador, se debe contar un programa de mantenimiento integral.
 - Los tiempos de respuesta para las solicitudes de servicio por concepto de soporte técnico serán:
Máximo 2 horas para atención y evaluación en sitio.
Máximo 8 horas para solución y entrega en operación.
- h) **Tablero de energía normal:** Se requiere contar con un tablero eléctrico para el centro de datos, el cual comprende red normal, para la conexión de los circuitos necesarios para el correcto funcionamiento de los equipos.
- i) **Protección Eléctrica:** Se requiere bandeja tipo malla para el cableado eléctrico, se debe incluir todos los accesorios para su correcta instalación y operación. Desde la bandeja se instalarán cajas de aluminio para la instalación de las PDU eléctricas de los gabinetes.
- j) **Cable fill para tendido eléctrico:** Bandeja en el techo que soporta la entrada de cables de datos y eléctrica a los racks que contienen los equipos del centro de cómputo. Debe ser visible.
- k) **Cable fill para tendido de datos:** Bandeja en el techo que soporta la entrada de cables de datos y eléctrica a los racks que contienen los equipos del centro de cómputo. Debe ser visible.
- l) **Ductos Externos:** Se debe contar con una ruta que cumpla con las condiciones óptimas de acuerdo con la norma ANSI/TIA/569 para la conexión externa del ISP.
- m) **Iluminación:** Se requiere iluminación LED para el área del data center, para ello se debe realizar un estudio luminotécnico para determinar la cantidad, ubicación y características de cada lámpara. Se debe contemplar la infraestructura y el cableado necesario para la correcta instalación y operación, los circuitos eléctricos, se deben conectar a la red normal del tablero eléctrico general.
- n) **Sistema de control de acceso (compatible con protocolo ipv6):** El centro de datos debe contar con un sistema de reconocimiento dactilar, para el ingreso y salida, este será ubicado en la puerta de entrada principal. Debe tener soporte, mantenimiento y garantía vigente.



 Centro Nacional de Memoria Histórica	Estudio de mercado (Análisis de las cotizaciones)	CÓDIGO:	ABS-FT-004
		VERSIÓN:	002
		PÁGINA:	5 de 15

3. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS MÍNIMAS REQUERIDAS:

- o) Sistema de control de incendios:** El centro de datos debe contar con un sistema de detección y extinción de incendios, el cual debe estar dimensionado para el área destinada en el centro de datos y debe cumplir con la con la normatividad NFPA 2010 en sus versiones más actualizadas. Debe tener soporte, mantenimiento y garantía vigente.
- El mantenimiento preventivo y correctivo debe estar a cargo del arrendador, se debe contar un programa de mantenimiento integral.
- p) Cableado estructurado:** La sede debe contar con su respectivo tendido de cableado estructurado Certificado Cat 6A diseñado para soportar todas las aplicaciones existentes, incluyendo: 10/100BASE-T, FastEthernet, Gigabit Ethernet y 10GBASE-T, cumpliendo con las normas y estándares para este fin. Debe contar con elementos de distribución (bandejas, escalerillas y canales) para el tendido del cableado y Fibra Óptica dentro del centro de datos, además de los patch panel y organizadores necesarios (preferiblemente verticales).
- q) Sistema de Circuito cerrado de TV:** la edificación debe contar con sistema cerrado de TV
- r)** El edificio debe contar con un sistema de puesta a tierra y pararrayos.
- s)** Los puntos de cableado de datos deberán ser entregados en Patch Panel
- t)** Tránsito de conocimiento hacia el personal del CNMH referente a las normas de seguridad a tener en cuenta en el edificio como rutas de evacuación, sistemas contra incendio, acciones en caso de emergencias
- u)** Plano de distribución el control de acceso

2.3 Puestos de trabajo:


Para cada puesto de trabajo se requiere mínimo un (1) punto sencillo de red en categoría 6a cumpliendo con la norma ANSI TIA/EIA 568C-1, 568C-2 y 568C-3. (Commercial Building Telecommunications Cabling Standard).

- Toma doble corriente regulada.
- Toma doble corriente normal.
- Se debe entregar los patchcord de red por puesto de trabajo.

v) FIRMAS CONTACTADAS PARA EL SONDEO:

Nombre oferente e identificación	Nombre contacto	Correo de envío	Teléfono	Página web
SISTEMA INTEGRAL INMOBILIARIO	MARTHA RODRIGUEZ	martha.rodriguez@si-inmobiliarios.com.co	3143026251	https://si-inmobiliarios.com.co/
AMPLEX COLOMBIA	FEDERICO A. BORRERO	fborrero@amplexcolombia.com	3102062778	https://www.amplexcolombia.com/



 Centro Nacional de Memoria Histórica	Estudio de mercado (Análisis de las cotizaciones)	CÓDIGO:	ABS-FT-004
		VERSIÓN:	002
		PÁGINA:	6 de 15

v) FIRMAS CONTACTADAS PARA EL SONDEO:				
Nombre oferente e identificación	Nombre contacto	Correo de envío	Teléfono	Página web
L2L BIENES RAICES	RICARDO HERNÁNDEZ	rhernandez@l2bienesraices.com	3156379591	https://l2bienesraices.com/
FAMOC DEPANEL	MARISOL SUÁREZ	juridica@famoc.net	3202840345	https://www.famocdepainel.com/
PROCOMERCIO S.A.	MAURICIO GIRALDO	gerencia@totalco.co	3153107954	www.totalco.co


w) FIRMAS QUE PRESENTARON PROPUESTA PARA EL SONDEO:				
Nombre oferente	Nombre contacto	Correo de envío	Teléfono	Web
L2L BIENES RAICES	RICARDO HERNÁNDEZ	rhernandez@l2bienesraices.com	3156379591	https://l2bienesraices.com/
PROCOMERCIO S.A.	MAURICIO GIRALDO	gerencia@totalco.co	3153107954	www.totalco.co

x) ANÁLISIS DEL SONDEO (Producto (s) ofrecidos (s), segmento mercado (público objetivo), ventaja competitiva, cuadro consolidado de valores de las ofertas)

El sondeo se realizó a través de la solicitud de cotizaciones a los inmuebles con características requeridas, principalmente del sector centro y aledaños, por la ubicación actual de la entidad, se recibieron las siguientes ofertas:

COTIZACIONES PARA ESTUDIO DE MERCADO CONTRATO ARRENDAMIENTO 2023								
EMPRESA	ÁREA M2	UBICACIÓN INMUEBLE	CANON	ADMON	IVA	TOTAL CANON MENSUAL	VALOR M2	CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE
L2L BIENES RAICES	770,14	CIUDAD EMPRESARIA L SARMIENTO ANGULO Ac. 26 #54-41	\$76.936.986	Incluida	\$14.618.027	\$91.555.013	\$118.881	El edificio cuenta con las siguientes especificaciones: Sistema de control de acceso. Escaleras de emergencia. Amplio lobby de bienvenida. Vigilancia las 24 horas. Detectores de Monóxido de Carbono. Sistema de red contra incendios en zonas comunes y privadas. Ascensores. Circuito cerrado de tv. Aire acondicionado. Planta de suplencia total.
L2L BIENES RAICES	1.021	CENTRO EMPRESARIA L ELEMENTO Ac. 26 #69-76	\$64.323.000	\$9.025.640	\$13.936.242	\$87.284.882	\$85.490	Helipuerto Campos deportivos Sky lounge Café Restaurantes Cajeros automáticos




 Centro Nacional de Memoria Histórica	Estudio de mercado (Análisis de las cotizaciones)	CÓDIGO:	ABS-FT-004
		VERSIÓN:	002
		PÁGINA:	7 de 15

x) ANÁLISIS DEL SONDEO (Producto (s) ofrecidos (s), segmento mercado (público objetivo), ventaja competitiva, cuadro consolidado de valores de las ofertas)

									Parqueaderos de visitantes Parqueaderos de bicicletas Duchas y vestieres Terraza cafetería
L2L BIENES RAICES	845,73	CEMSA TORRE 3 Avenida Calle 26 #57-41	\$179.000.570	\$25.878.044,4 3	\$38.926.93 7	\$243.805.55 1	\$90.421	La oficina está ubicada en el piso quinto, actualmente cuenta con piso, techo, iluminación, cableado estructural para voz y datos, 125 puntos y puestos de trabajo, aire acondicionado, divisiones para oficinas. 3 Sala de reuniones Superficies, puesto de trabajo y sillas. Sala de juntas Amoblada. Baterías de Baños privadas.	
L2L BIENES RAICES	637,18	EDIFICIO BOLSA DE VALORES DE COLOMBIA Carrera 7 No. 71-21	\$44.602.600	\$7.964.750	\$9.987.797	\$62.555.147	\$82.500	Oficina con divisiones en vidrio, pisos laminados, cieloraso en drywall y sistema de iluminación tipo LED. Cuenta con una zona de cafetería amplia, cuarto técnico y baño interior para la gerencia.	
PROCOMERCI O.S.A.	2.265,8 3	CIUADELA SAN MARTÍN Carrera 7 No. 32-42	\$118.806.530,2 2	\$33.987.450	\$29.030.85 6	\$181.824.83 6	\$67.434	La torre norte cuenta con dos áreas de ingreso, la entrada principal por la carrera 7ª y la segunda entrada con un ingreso en sótano uno (1) exclusivo para los empleados de los pisos Ø La torre norte cuenta con sistema de control de ingreso (molinetes) para poder efectuar el registro de los funcionarios y visitantes Ø La torre cuenta con dos puntos fijos (2) de escaleras de emergencia una en el ala oriental y la otra en el ala occidental sobre la carrera 7ª. y trece (13) ascensores según plan de movilidad vertical para el servicio de los pisos de oficinas. Ø Las áreas comunes como son el hall de ascensores y las escaleras de emergencia están con sus acabados en pisos, muros, techos y además cuentan con subsistemas de Detección, Extinción de Incendios y CCTV. Ø Se entregan baterías de baños completas para damas y caballeros de forma independiente, además de una unidad sanitaria para discapacitados. Los baños se entregan completamente terminados, con pisos en baldosa vibroprensada pulida.	



 Centro Nacional de Memoria Histórica	Estudio de mercado (Análisis de las cotizaciones)	CÓDIGO:	ABS-FT-004
		VERSIÓN:	002
		PÁGINA:	8 de 15

x) ANÁLISIS DEL SONDEO (Producto (s) ofrecidos (s), segmento mercado (público objetivo), ventaja competitiva, cuadro consolidado de valores de las ofertas)

									<p>muros en tableta cerámica, divisiones de baño metálicas tipo cantiliver, mesones de baño en mármol, aparatos sanitarios en porcelana, griferías y espejos de cristal. La carga eléctrica nominal entregada es de 0.055 KVA por M2 de área de oficina; el proyecto dispone de suplencia eléctrica total, para esto cuenta con tres (3) plantas eléctricas de suplencia para el cubrimiento total de la torre como lo son las áreas de oficina, áreas comunes y para el funcionamiento de los ascensores Ø El área de oficinas cuenta con cableado estructurado red, voz y datos categoría 6 marca Ortronics, el area cuenta con 128 puestos de trabajo y una zona coworking estimada para 100 personas Ø Los equipos activos para conectividad se podrán suministrar o se acordaran en la negociación entre las partes Ø Las áreas oficina cuentan con los pisos en tableta cerámica para tráfico comercial moderado, los terminados de muros y techos totalmente pintados y además cuentan con subsistemas de detección y extinción de incendios. Ø Las adecuaciones necesarias se podrán pactar y ejecutar por el arrendatario de acuerdo a los diseños suministrados por el cliente, y el costo o el valor quedaran incluidas dentro del contrato según su negociación Ø Tienen derecho al uso del piso 5 esta destinado y diseñado para el bienestar de la torre norte el cual cuenta con espacio para comedores, espacios para hornos microondas, espacio para lavado de los utensilios, baños con ducha, servicio de pantallas gigantes, sonido y terrazas cubiertas estara a cargo de la administracion, el espacio para enfermería y lactario esta dotación estar a cargo del cliente.</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Nota: Se anexan correos soportes y cotizaciones recibidas.

y) RESULTADO DEL SONDEO

Conclusiones:



Se realiza un sondeo de predios en la zona y otros sectores importantes de la ciudad mediante solicitud de cotizaciones (correos soporte), las cuales fueron atendidas por L2L BIENES RAÍCES Y PROCOMERCIO S.A., a continuación se resumen las propuestas recibidas:

1. La inmobiliaria **L2L BIENES RAICES** envía cuatro propuestas de acuerdo a la solicitud de cotización de la siguiente manera:

1.1. CIUDAD EMPRESARIAL SARMIENTO ANGULO en la Avenida Calle 26 #54-41:



Especificaciones de la Oficina

La oficina se encuentra actualmente adecuada, con 108 puestos de trabajo, pisos en cerámica, cableado estructurado categoría 6a y cafetería interna.

- La oficina podrá ajustarse a los requirentes de la entidad en caso de ser requeridos.
- Sistema de control de acceso.
- Escaleras de emergencia.
- Amplio lobby de bienvenida.
- Vigilancia las 24 horas.
- Detectores de Monóxido de Carbono.
- Sistema de red contra incendios en zonas comunes y privadas.
- Ascensores.
- Circuito cerrado de tv.
- Aire acondicionado.
- Planta de suplencia total.

Propuesta Económica

OFICINA	ÁREA m ²	PARQUEADEROS	VALOR RENTA m ² LLAVE EN MANO	VALOR TOTAL RENTA LLAVE EN MANO	VALOR ADMINISTRACIÓN m ²
Piso 8	770,14	15	\$ 99.900	\$ 76.936.986	Administración Incluida





Análisis: Esta oficina no cumple con las condiciones, debido a la ubicación del inmueble y el valor del canon por metro cuadrado que no se ajusta a la necesidad ni al presupuesto de la Entidad.

1.2. CENTRO EMPRESARIAL ELEMENTO en la Avenida Calle 26 #69-76:



Especificaciones de la Oficina

La oficina se encuentra actualmente en obra blanca, con pisos en porcelanato, red de detección y extracción, iluminación. La oficina se amoblaría y se adecua de acuerdo al requerimiento de la entidad, para entregar llave en mano con base a las necesidades presentadas.

Propuesta Económica

OFICINA	ÁREA m ²	PARQUEADEROS	VALOR RENTA m ² ESTADO ACTUAL (Obra Blanca)	VALOR ADMINISTRACIÓ N m ²
Piso 5	1021	17	\$ 63.000	\$ 8.840

Análisis: Esta oficina no cumple con las condiciones, teniendo en cuenta, la ubicación del inmueble, el valor del canon por metro cuadrado que no se ajusta a la necesidad, y que adicionalmente no cuenta con mobiliario.

1.3. CEMSA TORRE 3 en la Avenida Calle 26 #57-41





Especificaciones de la Oficina

La oficina está ubicada en el piso quinto, actualmente cuenta con piso, techo, iluminación, cableado estructural para voz y datos, 125 puntos y puestos de trabajo, aire acondicionado, divisiones para oficinas. 3 Sala de reuniones Superficies, puesto de trabajo y sillas. Sala de juntas Amoblada. Baterías de Baños privadas.

Propuesta Económica

OFICINA	ÁREA m ²	PARQUEADEROS	VALOR RENTA m ² LLAVE EN MANO	VALOR TOTAL RENTA LLAVE EN MANO	VALOR ADMINISTRACIÓN m ²
Piso 5	845,73	15	\$ 79.000	\$ 66.812.670	\$ 11.421

Análisis: Esta oficina no cumple con las condiciones, debido a la ubicación del inmueble y el valor del canon por metro cuadrado que no se ajusta a la necesidad ni al presupuesto de la Entidad.

1.4. EDIFICIO BOLSA DE VALORES DE COLOMBIA en la Carrera 7 No. 71-21





Especificaciones de la Oficina

Oficina con divisiones en vidrio, pisos laminados, cielorraso en drywall y sistema de iluminación tipo LED. Cuenta con una zona de cafetería amplia, cuarto técnico y baño interior para la gerencia.

Propuesta Económica

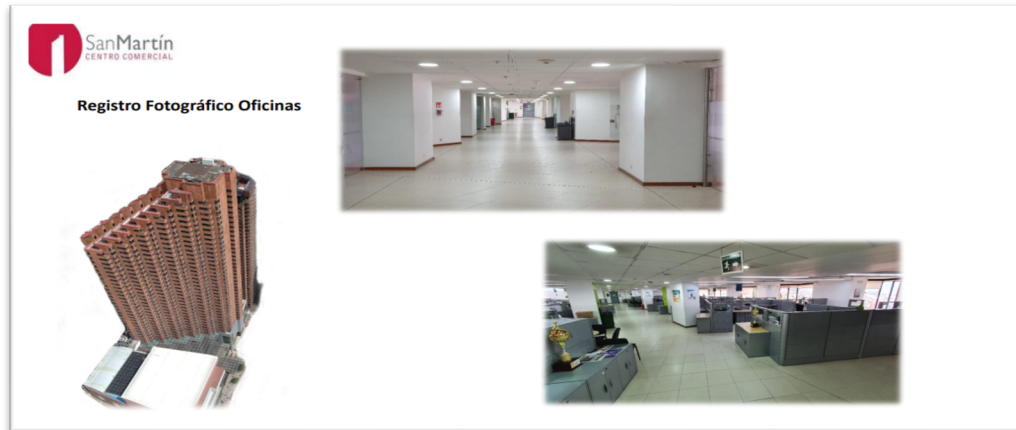
OFICINA	ÁREA m ²	PARQUEADEROS	VALOR RENTA m ² ESTADO ACTUAL (Obra Blanca)	VALOR ADMINISTRACIÓN m ²
Piso 2	637,18	13	\$ 70.000	\$ 12.500

Análisis: Esta oficina no cumple con las condiciones, debido a la ubicación del inmueble y el valor del canon por metro cuadrado que no se ajusta a la necesidad ni al presupuesto de la Entidad.

2. El **PROCOMERCIO S.A.** envía una propuesta de acuerdo a la solicitud de cotización de la siguiente manera:

2.1. CIUDADELA SAN MARTIN en la CARRERA 7 No. 32-42:





Especificaciones de la oficina:

La torre norte cuenta con dos áreas de ingreso, la entrada principal por la carrera 7ª y la segunda entrada con un ingreso en sótano uno (1) exclusivo para los empleados de los pisos Ø La torre norte cuenta con sistema de control de ingreso (molinetes) para poder efectuar el registro de los funcionarios y visitantes Ø La torre cuenta con dos puntos fijos (2) de escaleras de emergencia una en el ala oriental y la otra en el ala occidental sobre la carrera 7ª. y trece (13) ascensores según plan de movilidad vertical para el servicio de los pisos de oficinas. Ø Las áreas comunes como son el hall de ascensores y las escaleras de emergencia están con sus acabados en pisos, muros, techos y además cuentan con subsistemas de Detección, Extinción de Incendios y CCTV. Ø Se entregan baterías de baños completas para damas y caballeros de forma independiente, además de una unidad sanitaria para discapacitados. Los baños se entregan completamente terminados, con pisos en baldosa vibro prensada pulida, muros en tableta cerámica, divisiones de baño metálicas tipo cantiliver, mesones de baño en mármol, aparatos sanitarios en porcelana, griferías y espejos de cristal.

La carga eléctrica nominal entregada es de 0.055 KVA por M2 de área de oficina; el proyecto dispone de suplencia eléctrica total, para esto cuenta con tres (3) plantas eléctricas de suplencia para el cubrimiento total de la torre como lo son las áreas de oficina, áreas comunes y para el funcionamiento de los ascensores Ø El área de oficinas cuenta con cableado estructurado red, voz y datos categoría 6 marca Ortronics, el área cuenta con 128 puestos de trabajo y una zona coworking estimada para 100 personas Ø Los equipos activos para conectividad se podrán suministrar o se acordaran en la negociación entre las partes Ø Las áreas oficina cuentan con los pisos en tableta cerámica para tráfico comercial moderado, los terminados de muros y techos totalmente pintados y además cuentan con subsistemas de detección y extinción de incendios. Ø Las adecuaciones necesarias se podrán pactar y ejecutar por el arrendatario de acuerdo a los diseños suministrados por el cliente, y el costo o el valor quedaran incluidas dentro del contrato según su negociación Ø Tienen derecho al uso del piso 5 está destinado y diseñado para el bienestar de la torre norte el cual cuenta con espacio para comedores, espacios para hornos micro-ondas, espacio para lavado de los utensilios, baños con ducha, servicio de pantallas gigantes, sonido y terrazas cubiertas estará a cargo de la administración, el espacio para enfermería y lactario esta dotación estar a cargo del cliente.

Propuesta Económica





VALOR DISCRIMANADO PARA PAGO, CADA ITEM SE MULTIPLICA POR EL AREA REALCIONADA EN LA OFERTA

VALOR AREA:	52434 m2 x	\$	118.806.530 m2
MAS IVA AREA:	9963 m2 x	\$	22.574.464
ADMINISTRACION:	15000 m2 x	\$	33.987.450
MAS IVA ADMON:	2850 m2 x	\$	6.457.616
VALOR TOTAL:	80247 m2 x	\$	181.826.060
VALOR POR			
MES:	2.265,83 m2 x	\$	80.247 \$ 181.826.060


Análisis: Esta oficina **cumple** con las condiciones establecidas por la Entidad, la necesidad se ajusta a lo contemplado en la cotización por la empresa PROCOMERCIO S.A., en el sentido de la ubicación y el sector estratégico, con un área total disponible de 2.265,83 m2, la facilidad para la logística en el traslado de los elementos de la Entidad lo cual generará un menor costo debido a la cercanía, y respecto al valor del metro cuadrado también se observa una mejora significativa realizando la comparación con las demás cotizaciones recibidas, lo cual se evidencia en el siguiente cuadro comparativo:

EMPRESA	VALOR m2
CIUDAD EMPRESARIAL SARMIENTO ANGULO	\$ 99.900
CENTRO EMPRESARIAL ELEMENTO	\$ 71.840
CEMSA TORRE 3	\$ 90.421
EDIFICIO BOLSA DE VALORES DE COLOMBIA	\$ 82.500
PROCOMERCIO S.A.	\$ 67.434

Conclusión:

Una vez analizados los valores ofrecidos por las diferentes empresas, se concluye que con la propuesta de PROCOMERCIO S.A., el CNMH hace una mejor utilización de los recursos, contribuyendo a la eficiencia del gasto público, sumado a esto se continuaría en la sede de la entidad cabeza de sector quienes cuentan con la seguridad y vigilancia privada para todo el edificio lo que garantiza a la entidad un ahorro por este concepto, así como en los costos de traslado debido a la cercanía de la nueva Sede en la cual también se encuentran otras entidades como Ecopetrol, ICFES, Departamento de Prosperidad Social – DPS, entre otras. Adicionalmente, las demás cotizaciones presentan una menor capacidad de espacio y un mayor costo por metro cuadrado, obteniendo así con la cotización de PROCOMERCIO S.A. un ahorro del 18% con respecto a la siguiente cotización más baja, y contratando un inmueble propiedad de una entidad pública tal como lo es la Caja de Sueldos de Retiro de la Policía Nacional - CASUR. Dándose cumplimiento a lo establecido a lo establecido en la Directiva Presidencial No 08 del 17 de septiembre de 2022 mediante la cual se imparten “DIRECTRICES DE AUSTERIDAD HACIA UN GASTO PÚBLICO EFICIENTE y para el caso específico lo consignado en el numeral “2.4. ARRENDAMIENTOS DE SEDES. Antes de tomar un inmueble en arriendo, o de renovar contratos de



 Centro Nacional de Memoria Histórica	Estudio de mercado (Análisis de las cotizaciones)	CÓDIGO:	ABS-FT-004
		VERSIÓN:	002
		PÁGINA:	15 de 15

arriendo, cada entidad pública deberá verificar si existen inmuebles de otras entidades que pueda ser viables para su funcionamiento a fin de celebrar un contrato de comodato, o un contrato de arrendamiento, con otra entidad pública (...).

Presupuesto Recomendado:

Canon mensual ofrecido por PROCOMERCIO S.A. por valor de \$181.826.060 y valor total del contrato por onces meses de \$2.000.086.660,11

z) CRONOGRAMA DEL SONDEO: Durante el mes de diciembre de 2022 y el mes de enero de 2023.

FIRMA: _____



NOMBRE: ANA MARÍA TRUJILLO CORONADO

CARGO: DIRECTORA ADMINISTRATIVA Y FINANCIERA

