

SIN CLASIFICACIÓN

VERIFICACIÓN TÉCNICA CONTRATACIÓN DIRECTA

| | |
|---------------|--|
| OBJETO | Arrendamiento de inmueble para oficinas con parqueaderos y dotación integral de mobiliario, en la ciudad de Bogotá D.C, para el uso, goce y funcionamiento de la sede administrativa de la Dirección Nacional de Inteligencia. |
|---------------|--|

Por medio del presente anexo, el Departamento Administrativo - Dirección Nacional de Inteligencia procede a realizar el análisis y verificación de los requisitos técnicos y, económicos, con el fin de seleccionar la oferta más favorable para la Entidad, los cuales serán desarrollados de acuerdo con la competencia de cada componente así:

1. COMPONENTE TÉCNICO

1.1. VERIFICACIÓN REQUISITOS MINIMOS TÉCNICOS

En el siguiente cuadro se establecen todas las especificaciones técnicas mínimas de obligatorio cumplimiento y se determina si la persona natural o jurídica que presenta cotización **cumple** o **no cumple** con cada una de las especificaciones técnicas mínimas. Lo anterior de acuerdo con lo estipulado en el anexo 1 de la solicitud de cotización remitida a cada uno de los oferentes:

| Ítem | Descripción técnica | FAMOC DEPANEL OPCION 1 | FAMOC DEPANEL OPCION 2 | AMPLEX OPCION 1 | SOCIEDAD TEQUENDAMA |
|------|---|------------------------|------------------------|-----------------|---------------------|
| 1 | Arrendamiento de inmueble para oficinas y parqueaderos, con adecuaciones físicas, técnicas y dotación integral de mobiliario y equipos en la ciudad de Bogotá D.C, para el uso, goce y funcionamiento de la sede administrativa de la Dirección Nacional de Inteligencia. | CUMPLE | CUMPLE | CUMPLE | CUMPLE |

1.2. VERIFICACIÓN DE EXPERIENCIA

Se debe tener en cuenta que la experiencia allegada por el proveedor debe tener relación directa con el objeto a contratar por la entidad.

La experiencia deberá ser acreditada por alguno de los siguientes documentos.

- RUP
- Certificaciones de experiencia

SIN CLASIFICACIÓN

- Liquidaciones de contratos
- Actas de recibo final

COTIZANTE No. 1 - FAMOC DEPANEL S.A.

Certificaciones remitidas junto con cotización mediante radicado 1-2025-5231

| No. Contrato | Objeto | Entidad contratante | Valor |
|--------------------------------|--|---|---------------------|
| 004 de 2015 | Entregar a título de arrendamiento el inmueble ubicado en la Ciudad de Bogotá para el funcionamiento de la sede central de Parque Nacionales Naturales de Colombia. | Parque Nacionales Naturales de Colombia | \$7.054.772.167,60 |
| 521 DE 2022 | ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE EN EL CUAL FUNCIONARA LA SEDE ADMINISTRATIVA DE LA UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE REHABILITACIÓN Y MANTENIMIENTO VIAL (UAERMV), TOTALMENTE DOTADO Y ADECUADO DE CONFORMIDAD CON LAS ESPECIFICACIONES TÉCNICAS PREVISTAS EN LOS ESTUDIOS PREVIOS Y LA OFERTA PRESENTADA POR EL CONTRATISTA A LA ENTIDAD. | UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE REHABILITACIÓN Y MANTENIMIENTO VIAL | \$1.749.479.700,00 |
| VALOR TOTAL EXPERIENCIA | | | \$ 8.804.251.867,60 |

Cumple con la experiencia mínima requerida: **SI (X) NO ()**

COTIZANTE No. 2 - AMPLEX DE COLOMBIA COMPANIA S.A.S.

RUP consultado en plataforma SECOP, entregado como anexo al presente documento.

| No. Contrato | Objeto | Entidad contratante | Valor |
|------------------------------------|----------|--|----------------|
| 25 (RUP) | 80131500 | UNIDAD PARA LA ATENCIÓN Y REPARACIÓN DE LAS VICTIMAS | 826,62 SMMLV |
| 26 (RUP) | 80131500 | INSTITUTO PARA LA ECONOMÍA SOCIAL IPES | 647,93 SMMLV |
| 27 (RUP) | 80131500 | INSTITUTO PARA LA ECONOMÍA SOCIAL IPES | 649,26 SMMLV |
| 56 (RUP) | 80131500 | BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A. | 2.305,75 SMMLV |
| VALOR TOTAL EXPERIENCIA | | | 4.429,56 SMMLV |
| VALOR ESTIMADO DEL PROCESO* | | | 705.27 SMMLV |

Cumple con la experiencia mínima requerida: **SI (X) NO ()**

COTIZANTE No. 3 - SOCIEDAD HOTELERA TEQUENDAMA S.A.

RUP consultado en plataforma SECOP, entregado como anexo al presente documento.

SIN CLASIFICACIÓN

| No. Contrato | Objeto | Entidad contratante | Valor |
|------------------------------------|----------|--|-----------------|
| 1 (RUP) | 801318 | MINISTERIO DE MINAS Y ENERGIA | 2.092,53 SMMLV |
| 4 (RUP) | 80131500 | FONDO FINANCIERO DE PROYECTOS DE DESARRRROLLO FONADE | 14.556,23 SMMLV |
| VALOR TOTAL EXPERIENCIA | | | 16.648,76 SMMLV |
| VALOR ESTIMADO DEL PROCESO* | | | 705.27 SMMLV |

Cumple con la experiencia mínima requerida: **SI (X) NO ()**

1.3. CERTIFICADO DE LIBERTAD Y TRADICIÓN

El oferente deberá remitir certificado de libertad y tradición (incluidos parqueaderos) con fecha de expedición no mayor a treinta días, anteriores a la fecha de solicitud.

En caso de que el oferente no tenga la titularidad del predio, adicional a los documentos solicitados el oferente deberá anexar un documento firmado por el titular del predio que lo faculte para la entrega en arrendamiento del inmueble.

| Ítem | Descripción técnica | FAMOC DEPANEL OPCION 1 | FAMOC DEPANEL OPCION 2 | AMPLEX OPCION 1 | SOCIEDAD TEQUENDAMA |
|------|--|------------------------|------------------------|-----------------|---------------------|
| 1 | Certificado de libertad y tradición con fecha de expedición no mayor a 30 días | CUMPLE | NO CUMPLE | CUMPLE | CUMPLE |
| 2 | Documento que faculta para la entrega en arrendamiento del inmueble | CUMPLE | NO CUMPLE | NO CUMPLE | CUMPLE |

La verificación se realizó mediante la comunicación entregada mediante los siguientes radicados:

- Documentación presentada por Sociedad Tequendama mediante radicado 1-2025-5382
- Documentación presentada por AMPLEX mediante radicado 1-2025-5387
- Documentación presentada por FAMOC DEPANEL mediante radicado 1-2025-5394

1.4. COMPROBANTE DE PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL

El oferente deberá remitir certificado de pago de impuesto predial, del inmueble a arrendar (incluidos parqueaderos) correspondiente al año 2025.

| Ítem | Descripción técnica | FAMOC DEPANEL OPCION 1 | FAMOC DEPANEL OPCION 2 | AMPLEX OPCION 1 | SOCIEDAD TEQUENDAMA |
|------|--|------------------------|------------------------|-----------------|---------------------|
| 1 | Comprobante de pago de impuesto predial del año 2025 | CUMPLE | NO CUMPLE | CUMPLE | CUMPLE |

SIN CLASIFICACIÓN

La verificación se realizó mediante la comunicación entregada mediante los siguientes radicados:

- Documentación presentada por Sociedad Tequendama mediante radicado 1-2025-5382
- Documentación presentada por AMPLEX mediante radicado 1-2025-5387
- Documentación presentada por FAMOC DEPANEL mediante radicado 1-2025-5394

1.5. CONCLUSIÓN ANÁLISIS TÉCNICO Y DE EXPERIENCIA

Una vez realizado el análisis técnico que comprende la verificación de cumplimiento de especificaciones técnicas mínimas de obligatorio cumplimiento y experiencia, se considera que **FAMOC DEPANEL S.A. – Opción 1 (Edificio Palma Real, Torre A)**:

- Cumple con las especificaciones técnicas requeridas.

Cuenta con la experiencia para ejecutar el contrato que se derive del presente proceso.

- Precio por metro cuadrado más competitivo: De las tres cotizaciones recibidas, FAMOC DEPANEL S.A. presenta el valor más bajo por metro cuadrado (\$99.850/m²), inferior al promedio del estudio (\$117.170/m²), lo que refleja una propuesta económica eficiente y dentro de los parámetros del mercado inmobiliario corporativo en Bogotá.

2. RECOMENDACIÓN

Para el proceso que se está llevando a cabo se recomienda contratar con **FAMOC DEPANEL S.A. – Opción 1 (Edificio Palma Real, Torre A)**, la cual se considera la más idónea y favorable para que la Entidad suscriba el contrato, toda vez que es la que mejor cumple con todas las condiciones técnicas y de experiencia requeridas por la entidad, así como su valor se encuentra dentro del rango de los precios razonables de mercado.

La recomendación se sustenta en las siguientes consideraciones:

- Cumplimiento integral de requerimientos técnicos: El inmueble presentado cumple con la totalidad de las especificaciones exigidas por la Entidad.
- Precio por metro cuadrado más competitivo: De las tres cotizaciones recibidas, FAMOC DEPANEL S.A. presenta el valor más bajo por metro cuadrado (\$99.850/m²), inferior al promedio del estudio (\$117.170/m²), lo que refleja una propuesta económica eficiente y dentro de los parámetros del mercado inmobiliario corporativo en Bogotá.

SIN CLASIFICACIÓN

- Área útil superior a la reportada: Si bien el oferente reporta un área arrendable de 986,2 m², durante la visita técnica y conforme con la información anexa a su oferta, se verificó que el área usable real asciende a 1.099 m², lo que incrementa la eficiencia del espacio y optimiza la relación costo-beneficio del contrato, al ofrecer mayor área disponible sin aumento proporcional en el canon.
- Condiciones de seguridad y control: El inmueble cuenta con sistemas de acceso controlado, vigilancia privada 24/7, planta eléctrica de respaldo y red de comunicaciones estructurada, garantizando la continuidad operativa y la protección de los activos institucionales.
- Recepción privada en primer piso: A diferencia de los demás edificios cotizados, el Edificio Palma Real dispone de una recepción privada en el primer piso, lo que permite que el personal de seguridad del edificio realice un filtro previo al ingreso de visitantes externos hacia los pisos arrendados. Esta condición contribuye significativamente al control de accesos, mitigación de riesgos de seguridad y protección de la información institucional, en concordancia con los lineamientos de la Política de Seguridad de la Entidad.
- Mayor experiencia contractual con el Estado: Según los registros del SECOP I y II y la base de datos de Colombia Compra Eficiente, FAMOC DEPANEL S.A. es el oferente con mayor número y valor de contratos suscritos con entidades públicas dentro del sector inmobiliario y de adecuación institucional, lo que evidencia su capacidad técnica, cumplimiento y conocimiento de los estándares de contratación estatal.
- Estructura tributaria más favorable: La oferta de FAMOC DEPANEL S.A. no incluye IVA sobre el valor de administración, lo que representa una optimización en el costo total mensual del contrato frente a los otros oferentes, quienes sí aplican dicho gravamen conforme a su interpretación tributaria.
- Ventajas de la Opción 1 frente a la Opción 2 del mismo oferente: Aunque ambas opciones presentadas por FAMOC DEPANEL S.A. cumplen con las condiciones técnicas mínimas exigidas, la Opción 1 (piso 6, tipo dúplex) ofrece mayores ventajas funcionales y de seguridad:
 - Su configuración dúplex, con escalera interna, permite separar jerárquicamente los espacios directivos del resto de dependencias, mejorando la distribución interna, la reserva de la información y el control del flujo de personal.
 - La ubicación en el sexto piso minimiza la exposición a riesgos de intrusión o accesos no autorizados desde niveles inferiores.
 - En contraste, la Opción 2 (cuarto piso) presenta una condición de vulnerabilidad adicional, dado que en el tercer piso existe una azotea de mantenimiento y seguridad del edificio a la que accede personal externo. Dicha condición podría representar un riesgo potencial de ingreso por ventanas o puntos laterales, no existente en la Opción 1.
 - Por lo anterior, la Opción 1 garantiza mejores condiciones de aislamiento, control y seguridad perimetral, factores determinantes para la operación de una entidad del sector defensa.

SIN CLASIFICACIÓN

En conjunto, los factores anteriores evidencian que la propuesta presentada por FAMOC DEPANEL S.A. (Opción 1) representa la alternativa más favorable técnica, económica y funcionalmente para la Entidad, garantizando la disponibilidad inmediata del espacio, el cumplimiento de las condiciones de seguridad y la eficiencia en la inversión pública.

EVALUADORA:

ORIGINAL FIRMADO
ESTRUCTURADOR TÉCNICO