ANEXO - ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

Objeto:	Arrendamiento de inmueble para el funcionamiento de la Sede de la Dirección Seccional Delegada de Impuestos y Aduanas de Mitú.	
Alcance del Objeto:	El ARRENDADOR entrega a la DIAN en arrendamiento un inmueble que se encuentra ubicado en la Calle 13 No. 15-24, Lote, en la ciudad de Mitú (Vaupés), incluidos bienes inmuebles por destinación y adhesión, usos directos, conexos, parqueaderos y demás servicios necesarios para el funcionamiento de las oficinas de la sede de la Dirección Seccional Delegada de Impuestos y Aduanas de Mitú, cuyos espacios se encuentran identificados con la matrícula inmobiliaria No.520-24058, según certificado expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Mitú, de propiedad de ESPERANZA JUDIT BUITRAGO CUEVAS; los espacios arrendados cuentan con un área de 89,69 metros cuadrados, dotados de conformidad con los requerimientos establecidos en el presente ANEXO No. 1 ESPECIFICACIONES TÉCNICAS, para el funcionamiento de las oficinas de la Dirección Seccional Delegada de Impuestos y Aduanas de Mitú. El ARRENDADOR deberá garantizar el correcto funcionamiento del inmueble, bienes inmuebles por adhesión y destinación relacionada en el ANEXO No. 1 ESPECIFICACIONES TÉCNICAS, por lo que será responsable de realizar con oportunidad, calidad y por su cuenta y riesgo los mantenimientos generales periódicos preventivos y los correctivos que sean necesarios, con inclusión de repuestos nuevos y/o elementos originales, necesarios para el satisfactorio e ininterrumpido funcionamiento del edificio. La DIAN en su calidad de ARRENDATARIA asumirá los costos de la contratación bajo su cuenta y riesgo del servicio de vigilancia y seguridad privada de manera ininterrumpida durante la totalidad del plazo de ejecución del contrato de arrendamiento, sin perjuicio de la obligación que tendrá el ARRENDADOR y Supervisor de entregar a la EMPRESA DE VIGILANCIA Y SEGURIDAD PRIVADA contratada por la DIAN, el inventario de la totalidad de los bienes incluidos en el ANEXO No. 1 ESPECIFICACIONES TÉCNICAS del contrato de arrendamiento, que deberán ser objeto de vigilancia y custodia por parte de la EMPRESA DE VIGILANCIA Y SEGURIDAD PRIVADA. La DIAN asumirá el costo de los servicios públicos, canal de conectividad, fumigación del inmueble, servicios de aseo y cafetería, vigilancia privada, así como cualquier otro necesario para su funcionamiento y que no esté incluido dentro de los costos de administración del inmueble.	
Ubicación:	Ciudad de Mitú – sector de uso institucional o comercial., ubicado en zona centro de la ciudad.	
Espacio:	Área privada de oficinas:	Mínimo 76,31 m2

	Zonas de servicio (baños, bodegas, cocinetas, archivo, aseo)	
	Parqueaderos:	
	En excelente estado e instalados para tráfico alto	
	Para el funcionamiento de oficinas de Dirección Seccional Delegada de Impuestos y Aduanas de Mitú.	
Acabados:	Como la accesibilidad es un elemento esencial de los servicios públicos a cargo del estado (Art.46, L.361/97), el inmueble debe permitir el fácil y seguro desplazamiento de la población en general, y el uso en forma confiable y segura de los servicios instalados, evitando cualquier tipo de barrera física que pueda impedir el acceso de personas en situación de discapacidad (Art.44 y 47, L.361/97). Deberá contar con puertas de salidas de emergencia que abran hacia el exterior con sistema de apertura de barra antipánico debidamente señalizadas.	
Destinación:	A partir del 01 de julio de 2026.	
Ley de Discapacidad No. 361 del 7 de febrero de 1997	Suministro de agua potable	
Disponibilidad:	Redes hidrosanitarias en perfecto estado, instaladas y en funcionamiento.	
Servicios mínimos:	Red de aguas lluvias en perfecto estado, instalada y en funcionamiento.	
	Red eyectora para la recolección de nacimientos en perfecto estado, instalada y en funcionamiento.	
	Red contra-incendio en perfecto estado, instalada y en funcionamiento. Aprobada por Bomberos.	
	Sistema de iluminación para sótanos, salidas de emergencia y cuartos técnicos en caso de emergencia	
	Sistema contraincendios y detectores de humo aprobados por bomberos.	
	Baños para cada género y cafeterías en excelentes condiciones de uso	
	Red eléctrica y de iluminación en perfecto estado, instaladas y en funcionamiento.	
	Zona de recepción para el sistema de control de acceso.	
	Zona para el servicio de vigilancia y seguridad privada.	

	Zona adecuada para enfermería y sala materna.
	Escalera(s) de emergencias
	Señalización de evacuación en perfecto estado, debidamente instalada.
	Iluminación natural para ahorro de energía. En las ventanas se debe entregar instalado sistema de cortinas tipo black-out microperforado y/o con aislamiento térmico en perfecto estado
	Sirena de evacuación en perfecto estado, instalada y en funcionamiento Sistema de alarma sísmica en perfecto estado, instalada y en funcionamiento
	Durante la totalidad del plazo de ejecución del contrato de arrendamiento, el ARRENDADOR por su cuenta y riesgo debe: (i) mantener protegido y aislado el cableado de las instalaciones, (ii) efectuar revisión eléctrica periódica por expertos, y si es necesario debe renovar el circuito eléctrico; (iii) instalar señalizaciones de seguridad que indiquen zonas de almacenamiento y manejo de materiales altamente combustibles, así como de trabajos con riesgo crítico que pueden generar explosión o incendios; (iv) garantizar ventilación natural o forzada, (v) disponer de conexión a tierra de máquinas que generen electricidad estática; (vi) entregar un Plan de Seguridad contra incendios para su implementación.
	Realizar oportunamente por cuenta y riesgo del ARRENDADOR y bajo su exclusiva responsabilidad, la totalidad de las reparaciones locativas, mejoras útiles, mantenimientos preventivos y/o correctivos que el inmueble, inmuebles por adhesión y/o muebles incluidos
	Mantenimiento correctivo necesario para el normal funcionamiento del inmueble e inmuebles por adhesión durante el plazo de ejecución
	La **DIAN** no está obligada a indemnizar los daños que puedan sufrir los bienes del **ARRENDADOR** objeto del arrendamiento, que tengan como causa una fuerza mayor, temblor, terremoto, eventos de la naturaleza, asentamientos, hundimientos, desplazamientos, agrietamientos, derrumbes, desprendimiento de tierra, pérdida o destrucción física del edificio proveniente de errores de diseño, deficiencias en general de su diseño y/o construcción, deterioro paulatino como consecuencia del uso o funcionamiento del bien, pérdida de resistencia, filtraciones, deterioro causado por la humedad o la lluvia. Los bienes del **ARRENDADOR** objeto de arrendamiento, deben estar cubiertos por póliza todo riesgo daños materiales constituida y pagada por el **ARRENDADOR.** La **DIAN** gestionará ante la Coordinación de Servicios Generales del Nivel Central, la inclusión de los riesgos que se deriven del presente contrato dentro del programa de seguros de la Entidad, de acuerdo con los lineamientos que existan al respecto.

A continuación, se recogen las especificaciones para ambientes de trabajo y servicio de atención al ciudadano, examinando aspectos para la mejora de la configuración espacial y el mobiliario como son el diseño bioclimático, la ergonomía, la semiótica, le eficiencia energética, la salud y seguridad en el trabajo y la sostenibilidad ambiental.

Cualquier detalle estructural y constructivo que se haya omitido en las presentes especificaciones, pero que debe formar parte de las actividades para la perfecta estabilidad, instalación y funcionamiento de elementos, no exime al Contratista de su ejecución ni podrá tomarse como base para reclamaciones o demandas posteriores.

El ARRENDADOR se obliga a responder a la Entidad todas las observaciones técnicas y administrativas en cuanto a calidad, presupuesto, programación, seguridad industrial y manejo ambiental, así como la información atinente que se derive de la ejecución del objeto contratado.

GENERALIDADES

CONDICIONES ESPECÍFICAS

Dentro del presente proceso, el ARRENDADOR debe considerar en su oferta los siguientes aspectos, que no exoneran de responsabilidad al prestador del servicio, quien se considera profesionalmente idóneo, competente y con los medios técnicos y humanos adecuados para realizar su labor:

Las intervenciones se realizarán dejando completamente terminadas todas las actividades contratadas, con todas las indicaciones y requisitos de LA DIAN, de manera que ésta cumpla satisfactoria y rigurosamente las exigencias de uso.

Antes de recibir un trabajo ejecutado se hará una revisión final después de que haya sido terminado. El rechazo de una intervención mal ejecutada por mala calidad de los materiales, no ejecutada en su totalidad, por aparatos inadecuados para el servicio a que se destinen o por cualquier otra circunstancia, implica para el prestador del servicio, ejecutar por su cuenta las reparaciones, reformas o modificaciones necesarias para su correcto funcionamiento.

El ARRENDADOR, deberá colocar e instalar todos los elementos suministrados NUEVOS para efectuar las dotaciones previstas, dentro del alcance del presente proyecto, de la misma manera que se encargará de suministrar los materiales, la mano de obra y todas las herramientas, los equipos, trasiegos y transportes necesarios para llevar a cabo todas las actividades contractuales.

PRINCIPIOS DE DISEÑO DE PROYECTOS

Las intervenciones que se realizan en las edificaciones están regidas por los siguientes principios rectores que tiene como objetivo principal garantizar las mejores condiciones de habitabilidad y confort para funcionarios y visitantes.

Seguridad: La edificación sus equipos e instalaciones deben ser segura. Dando cumplimiento a la normativa vigente tanto en el aspecto estructural de la edificación como en los lineamientos de seguridad y salud en el trabajo.

Funcionalidad: La edificación y su mobiliario debe ser funcional y eficiente para el desempeño de las labores misionales.

Ergonomía: La edificación, sus instalaciones y mobiliario debe brindar las mejores condiciones ergonómicas acorde a las características físicas y psicológicas de los funcionarios y usuarios.

Movilidad: Se debe garantizar la accesibilidad y movilidad tanto horizontal como vertical para todos los usuarios de la edificación especialmente para las personas con movilidad reducida.

Ambiente sano: La edificación debe contar con unas condiciones físico-espaciales que garanticen la iluminación, ventilación, conforte térmico, confort acústico, control lumínico y todas las demás condiciones físico-espaciales que garanticen ambientes de trabajo saludables.

Ambientes sustentables: Todas las edificaciones deben proponer implementar sistemas bioclimáticos, el uso de energías alternativas y equipos de última tecnología de alta la eficiencia energética. Que contribuyan a disminuir la demanda energética.

Sostenibilidad: Se debe proponer la conservación y optimización del uso de recursos naturales, implementado sistemas para el aprovechamiento de aguas lluvias y freáticas, equipos ahorradores de agua, equipamientos para reciclaje y manejo de residuos sólidos, plantas de tratamiento de aguas residuales.

Preservación: todas las intervenciones deben garantizar que al finalizar el proyecto las instalaciones, equipos y mobiliario anterior se preserven en buen estado de uso y funcionamiento.

Versatilidad: los espacios y el mobiliario deben brindar la posibilidad de reutilizarse y adaptarse a los cambios en los requerimientos de los grupos de trabajo y servicio al cliente.

LUGAR DE EJECUCIÓN

El contrato de arrendamiento deberá ejecutarse en la ciudad de Mitú en la Calle 13 No. 15-24, Lote.

ÁREAS

ATENCIÓN AL PÚBLICO

Son los espacios de acogida, orientación y atención a los usuarios.

Puntos de atención personalizada	Es el centro de contacto del Estado colombiano, al cual los ciudadanos acceden para solicitar información o asistencia sobre trámites y servicios que ofrecen las Entidades Estatales, cada espacio está separado por paneles divisorios combinados con plantas interiores, y debe contar con su respectivo punto eléctrico y de datos.

ÁREAS DE TRABAJO INDIVIDUAL
Son los espacios destinados al desarrollo actividades laborales.

Oficina abierta	Salas de trabajo para grupos de gestión con espacio para puestos individuales

ÁREAS DE TRABAJO COLABORATIVO
Son los espacios destinados trabajo grupal, para el desarrollo de actividades misionales.

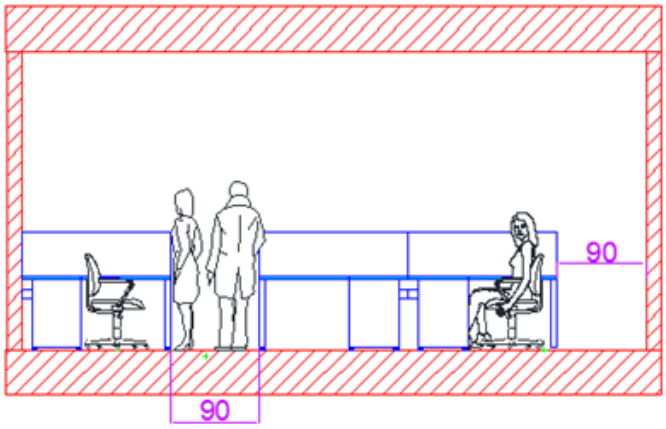
Salas informales de reunión	Pequeñas salas de con espacios residuales de las áreas de oficina abierta.

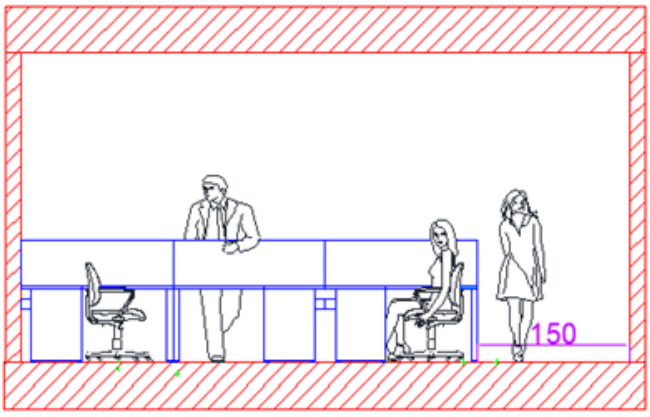
ESPACIOS COMPLEMENTARIOS Y DE APOYO
Son áreas donde se realizan actividades complementarias a las actividades laborales.

Archivos de gestión	Áreas de archivo de consulta permanente, deben contar con un buen nivel de seguridad.
Puntos de impresión	Puntos para la instalación de las impresoras de los grupos de gestión

CIRCULACIÓN Y MOVILIDAD

La implantación del mobiliario debe respetar las áreas de circulación mínimas establecidas, de tal manera que se garantice el correcto desplazamiento y evacuación de los usuarios, con las mejores condiciones de comodidad y seguridad. Es prioritario para la Entidad que las personas con movilidad reducida se puedan movilizar perfectamente dentro de las instalaciones.





SEÑALIZACION

Además de las señales de seguridad utilizados para la prevención de accidentes y riesgos contra la salud y situaciones de emergencia, el contratista deberá suministrar e instalar la señalización de orientación al usuario, zonas, espacios y demás necesarias para el adecuado funcionamiento de la Entidad.

REPARACIONES LOCATIVAS, MANTENIMIENTOS CORRECTIVOS Y MEJORAS ÚTILES

Las presentes especificaciones contienen el alcance para la ejecución de cualquier obra que el **ARRENDADOR** realice por su cuenta y riesgo, destinadas al mantenimiento correctivo, reparación o mejora de las instalaciones objeto de arrendamiento y mantenerlas en un estado funcional optimo durante el plazo de ejecución de este.

REQUERIMIENTO	DESCRIPCIÓN
ADECUACIONES	Instalaciones hidrosanitarias (puntos hidráulicos y desagües de cafeterías ybaños propuestos en diseño)
	aparatos sanitarios
	Cableado eléctrico y estructurado
	Iluminación (diseño y suministro de iluminación LED para las oficinas)
	Muros secos y cielo rasos (muros y cielorrasos en Drywall
	Pintura general
	Carpintería metálica
	Aire acondicionado por fallas distintas al normal uso
	Detección de incendios (adecuación del sistema de detección de incendiossegún norma)
	Extinción de incendios (adecuación del sistema de extinción de incendios segúnnorma)
	Acabados especiales – Humedad

Atender en su calidad de ARRENDADOR, directamente o a través del propietario del inmueble, con prontitud y calidad, la reparación de los daños o afectaciones estructurales o vicios ocultos de la edificación que impidan el buen uso y goce de éste por parte del ARRENDATARIO, que incluye entre otros: (i) reparaciones y/o sustituciones derivadas del uso normal o en virtud de la agotamiento de la vida útil o de los daños, o también de la necesidad de realizar sustitución tecnológica, para lo cual se establecerá un cronograma de ejecución y entrega basado en recursos y tiempos, (ii) FALLAS DE BAJA COMPLEJIDAD: solucionar fallas del inmueble, dentro de un término de hasta DIEZ (10) DÍAS HÁBILES contados a partir del requerimiento escrito del Supervisor, cuando la falla sea de baja complejidad o de fácil reparación; (iii) FALLAS DE MEDIANA COMPLEJIDAD: solucionar fallas del inmueble, dentro de un término de hasta DOS (2) MESES contados a partir del requerimiento escrito del Supervisor, cuando la falla sea de media complejidad, dependiendo de la naturaleza y la gravedad de la falla; (iv) FALLAS DE ALTA COMPLEJIDAD: solucionar fallas del inmueble, dentro del término establecido por el asesor especialista o proveedor de servicios experto, cuando la falla sea de alta complejidad, caso en el cual el ARRENDADOR deberá: (a) presentar al Supervisor concepto técnico del asesor especialista o proveedor de servicios experto que justifique la complejidad y el plazo necesario para su reparación y puesta en funcionamiento; (b) suministrar y poner en funcionamiento las obras o instalaciones provisionales que permitan restablecer el servicio o suministrar un equipo de igual o superiores especificaciones técnicas a las que tenía el equipo dañado, mientras se efectúa la reparación; y (c) si no es

viable técnicamente la ejecución de las obras o instalaciones provisionales que permitan restablecer el servicio o la sustitución temporal del equipo o bien dañado, las partes reducirán del canon de arrendamiento el valor correspondiente al área afectada o al bien o equipo que no pueda ser utilizado por la ARRENDATARIA, si la reparación requiere un término superior a dos (2) meses.

Las obras deben tener en cuenta la estructura y cálculo de cargas con el que fue diseñado y construido el edificio, evitando sobredimensionamiento en el peso; debiendo en cada caso con responsabilidad y diligencia analizar si las intervenciones a realizar requieren de un reforzamiento estructural, licencias y demás permisos que permitan intervenir las áreas objeto. Cualquier ejecución de obra, sustitución de mobiliario, mantenimientos preventivos y correctivos que realice al mismo, deberá garantizar el cumplimiento de la normatividad vigente de seguridad y salud en el trabajo, ambiental, de sismo resistencia, evitando daños a funcionarios, contratistas, contribuyentes, equipos de oficina y archivos de la UAE-DIAN, así como a la infraestructura arrendada incluyendo mobiliario.

El ARRENDADOR debe tener especial diligencia y cuidado en la ejecución de actividades que puedan ocasionar lesiones o accidentes a funcionarios, contratistas, contribuyentes o visitantes, así como daños a equipos de oficinas, archivo, puestos de trabajo y mobiliario.

Para el efecto debe programar los horarios de trabajo para que correspondan a aquellos en los que exista baja o nula ocupación de funcionarios, usuarios, contribuyentes y trabajadores. Los retiros, desmontes, instalaciones y demás actividades derivadas de las obras, se deben efectuar con todo el cuidado, medidas preventivas y de seguridad, utilizando las herramientas, equipos, personal técnicamente calificado, señalizaciones, apuntalamientos, prestaciones y documentos de Ley exigidos, etc.

El ARRENDADOR antes de iniciar cualquier obra debe analizar y mitigar el impacto que pueda afectar la salud o la vida de los funcionarios, contratistas, contribuyentes y visitantes que acuden a las instalaciones de la UAE-DIAN, así como los riesgos a los que pueda estar expuesto el personal que subcontrate para la realización de las obras, y el riesgo de daño que puedan sufrir los equipos, archivos, puestos de oficina y mobiliario ubicado en las instalaciones objeto de arrendamiento, para evitar cualquier afectación.

Cualquier daño que sufran los equipos, puestos de trabajo y mobiliario por la ejecución de obras realizadas, será responsabilidad del ARRENDADOR y, por tanto, deberá efectuar la reparación o reposición inmediata del bien, bajo la verificación y aceptación de la DIAN. El ARRENDADOR debe proteger las instalaciones, equipos, archivos, puestos de trabajo y mobiliario que permanezcan en el sitio de la obra, evitando que el polvo o la humedad produzcan daños en los mismos.

El ARRENDADOR debe garantizar que la totalidad de los materiales que utilice en las obras sean de primera calidad, y que todas las actividades que se realicen cumplan las normas y procedimientos establecidos en la normatividad vigente, incluyendo las normas que regulan el transporte de materiales y residuos, licencias, permisos y en general todos

aquellos que sean necesarios para la perfecta ejecución, estabilidad y funcionamiento del inmueble objeto de arrendamiento.

El ARRENDADOR debe garantizar que los escombros, residuos y materiales sobrantes sean retirados antes del inicio de la jornada laboral y que tengan disposición final certificada, sin que se constituya en obstáculo para el cumplimiento de otras actividades derivadas del contrato, manteniendo así limpia el área de trabajo; la disposición y el retiro de remanentes debe realizarse en sitios autorizados por la Autoridad Local, dando cumplimiento a las normas que rigen la materia. Cualquier sanción a que se haga acreedor el ARRENDADOR, correrá a su cargo.

Para evitar molestias y dificultades en el desarrollo de las actividades a ejecutar, debe efectuarse una correcta coordinación entre CONTRATISTA y Supervisor. El desalojo de las zonas aledañas y aseguramiento del espacio a intervenir, movimiento de elementos, retiro de equipos, llegada y retiro de materiales, señalización de los espacios a intervenir, etc., el CONTRATISTA debe entregar al Supervisor con una antelación mínima de 5 a 10 días, el listado del personal que ingresará a las instalaciones para realizar las obras, especificando nombres completos, documento de Entidad, afiliación a salud, pensión y riesgos laborales. La programación de todas las obras debe ser previamente aprobadas por el Supervisor, coordinando los horarios de trabajo, traslados y demás aspectos que sean necesarios para no causar traumatismos en el normal funcionamiento de la Dirección Seccional Delegada de Impuestos y Aduanas de Mitú y para velar por la integridad de los funcionarios, contratistas, contribuyentes y visitantes.

El ARRENDADOR se responsabiliza por cualquier obra o actividad mal ejecutada, o que se realice en contra de las normas de estabilidad, calidad, firmeza y perfecto funcionamiento, así como de los daños que pueda generar a los bienes de propiedad de la UAE-DIAN y archivos.

El ARRENDADOR será responsable de la protección y conservación de los trabajos ejecutados y la reparación de daños a bienes propios, de la UAE-DIAN o de terceros, si los hubiere, correrán por su cuenta.

MANTENIMIENTOS PREVENTIVOS Y CORRECTIVOS

En el valor del arrendamiento del inmueble está incluido el mantenimiento correctivo por desgaste, fallas estructurales o defectos de los equipos, (incluye visitas de mantenimiento preventivo) durante la ejecución del contrato, los cuales debe ser realizados por cuenta y riesgo del ARRENDADOR.

MEJORAS ÚTILES EN ESPACIOS DE LA EDIFICACIÓN CON EL FIN DE ASEGURAR EL USO Y GOCE DEL INMUEBLE ARRENDADO

A) Corresponde al ARRENDADOR por su cuenta y riesgo realizar las reparaciones locativas y reparaciones estructurales o de fallas de equipos e instalaciones, necesarias durante el

plazo de ejecución del contrato, así como mejoras útiles que en los espacios, equipos y mobiliario, con el fin de asegurar el uso y goce normal del inmueble arrendado, respecto de las cuales se aclara que los procedimientos constructivos necesarios, serán presentados por el ARRENDADOR y aprobados por la Entidad, para obtener tales resultados.

B) El ARRENDADOR, debe realizar el análisis o medición del confort térmico de las áreas del inmueble una vez ocupado, y de ser necesario atender por su cuenta la intervención de los sistemas de ventilación de la fachada bioclimática, con el fin de no generar disconfort térmico de la población usuaria.