

# PROYECTO

## ADQUISICIÓN SEDE PRINCIPAL DE LA AGENCIA LOGISTICA DE LAS FUERZAS MILITARES

### ANTECEDENTES

Mediante Decreto 4746 de 2005, se establece la fusión del Fondo Rotatorio de la Armada Nacional y el Fondo Rotatorio de la Fuerza Aérea Colombiana en el Fondo Rotatorio del Ejército Nacional, y se cambia su denominación por la de Agencia Logística de las Fuerzas Militares.

Como consecuencia del proceso de fusión ordenado por el mencionado decreto, el personal perteneciente al Fondo Rotatorio de la Fuerza Aérea (80 funcionarios) y al Fondo Rotatorio de la Armada (70 funcionarios) fueron trasladados a las instalaciones de la sede principal del Fondo Rotatorio del Ejército, donde ya se contaba con 103 funcionarios, de tal manera que en estas instalaciones se ubicaron 253 personas inicialmente.

El edificio donde hoy funciona la sede principal de la Agencia Logística, fue construido en los inicios de la década de los años 50, siendo destinado como alojamientos de una compañía de policía militar que prestaba seguridad en el cuartel General del Comando del Ejército. Posteriormente, en el año de 1959 fue adquirido por el Fondo Rotatorio del Ejército y fue remodelado para que en él operara su Sede Principal.

Dada la sinergia generada por la fusión de estas tres entidades y el respaldo del Ministerio de Defensa, se ha logrado incrementar el volumen actividades de apoyo a las Fuerzas y en consecuencia el volumen de trabajo en las diferentes áreas obligando a incrementar de igual forma el número de funcionarios. En consecuencia, en la actualidad existe un déficit de espacio para los puestos de trabajo por el incremento de funcionarios en esta sede, obligando a efectuar adecuaciones a los espacios internos y a las bodegas aledañas para adaptar esos espacios como oficinas y dar cabida a todos los funcionarios.

Como solución a esta problemática, la entidad en el año 2009 inscribió ante el Departamento Nacional de Planeación un proyecto para la construcción de la Sede Principal de la entidad en predios ubicados en la zona del CAN con un costo de \$35.500,0 millones incluida la dotación del mismo. De estos recursos únicamente se ejecutaron \$ 772,77 millones en el periodo 2010 - 2011 correspondientes al pago de los diseños y estudios previos, la licencia de construcción y el impuesto de delineamiento urbano.

El Decreto 4184 de 2011 del 3 de noviembre de 2011, creó la Empresa Nacional de Renovación y Desarrollo Urbano “Virgilio Barco Vargas” S.A.S. –EVB en donde le fija entre otras la función de elaborar y ejecutar la renovación del CAN.

Posteriormente, mediante comunicación del 17 de Septiembre de 2012, el Comandante del Ejército Nacional le solicita la Agencia Logística desalojar la Sede Principal, en razón a que se requiere el terreno que ocupa en el Cantón Occidental para la construcción del Edificio de la Justicia Penal Militar, el cual iniciará obras el 1° de abril de 2013.

El gobierno nacional mediante la Directiva Presidencial 06 del 1° de noviembre de 2012, cuyo asunto es la coordinación de sedes administrativas, establece que *“...En ejercicio de la coordinación y el control de las actividades de los organismos y entidades de la Rama Ejecutiva del Poder Público del orden nacional, se dispone que los servidores públicos a quien va dirigida esta directiva, deben contar con el concepto previo de la EVB respecto de los proyectos de inversión en infraestructura”*

Mediante Oficio 538 del 2 de Abril de 2013, la entidad le manifestó a la EVB la intención de inscribir un proyecto de adquisición de instalaciones para el funcionamiento de la Sede Principal y solicitó su acompañamiento y viabilidad.

La EVB mediante oficio N° 018-13 del 16 de abril de 2013, manifiesta que si las directivas consideran prudente pueden efectuar inversiones en una sede temporal siempre y cuando el análisis financiero sea positivo.

## **IDENTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD**

### **Definición del Necesidad**

La Agencia Logística tenía proyectado para el año 2011, iniciar la construcción de su sede principal en un terreno en la zona del CAN, obra que no fue posible llevar a cabo en razón a la formalización del Proyecto de Renovación del CAN.

Posteriormente, en el año 2013 las oficinas de la Sede principal de la entidad fueron trasladadas al Parque Empresarial Conecta, ya que en el terreno que ocupan sus instalaciones dentro del Cantón Occidental (Puente Aranda) se iniciaría la Construcción del nuevo del edificio de la Justicia Penal Militar.

Por lo tanto, actualmente la Agencia Logística no cuenta con una infraestructura propia y adecuada para el adecuado funcionamiento de las dependencias que integran la Sede Principal de la Agencia Logística en la ciudad de Bogotá.

### **Causas**

- Construcción del Edificio de la Justicia Penal Militar

De conformidad con lo informado por el señor comandante del Ejército Nacional el 17 de septiembre de 2012, en los predios que ocupa actualmente la Agencia Logística en el Cantón Occidental de la ciudad de Bogotá (Localidad Puente Aranda), el Ejército Nacional iniciará el 1° de abril de 2013 la construcción del Edificio de la Justicia Penal Militar; razón por la cual solicita que a la mayor brevedad la entidad traslade las oficinas que allí laboran.

- Imposibilidad de Construir Sede Principal en terreno del CAN

Con la expedición del Decreto 4184 de 2011, se creó la Empresa Nacional de Renovación y Desarrollo Urbano “Virgilio Barco Vargas” S.A.S. –EVB que le fijo entre otras la función de elaborar y ejecutar la renovación del CAN. Una vez efectuadas las consultas ante el nuevo organismo y de conocer la implicación de continuar el proyecto de construcción de la Sede de la Agencia Logística en el CAN, se decide suspender la ejecución del mismo.

La entidad efectuó diferentes reuniones con funcionarios de la –EVB- en donde fue informada la Agencia Logística de la situación del Proyecto CAN, la financiación del mismo y forma en la cual la entidad hace parte del mismo, concluyendo que la entidad va a contar con un espacio físico en el edificio que ocupará el Ministerio de Defensa cuya fecha optimista de entrega es de cinco (5) años a partir de la aprobación del nuevo Plan de Ordenamiento Territorial –POT- de la zona del CAN y de los ajuste normativos que permitan la inversión de los recursos de las entidades en éste proyecto

### **Consecuencias ó efectos**

- Inexistencia de espacio para funcionamiento de la Sede Principal.

En razón al inicio en abril de 2013 de la construcción del edificio de la Justicia Penal Militar en el terreno que actualmente ocupa la Sede Principal de la ALFM y ante la imposibilidad de iniciar la construcción del nuevo edificio en la zona del CAN, la Agencia Logística no cuenta en la actualidad con un espacio físico donde trasladar las dependencias que integran la Sede Principal.

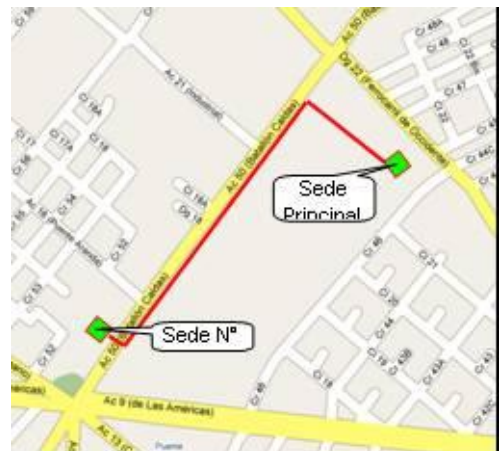
- Dispersión de dependencias

Una vez efectuada la unificación de los Fondos Rotatorios y en razón a que el espacio disponible en la edificación no es suficiente para el total de puestos de trabajo que se requieren, se optó por dos alternativas; la primera de ella fue reducir el área de una bodega aledaña adecuándolas como oficinas.

Se han adecuado espacios de una bodega aledaña para la Dirección Cadena de Suministros, la Regional Técnica de Ingenieros y la Dirección Financiera, con lo cual se ha reducido al mínimo.

La segunda opción, fue readecuar los espacios de la antigua sede del Fondo Rotatorio de la Armada convirtiéndola en la Sede N° 1, donde en la actualidad operan la Dirección Administrativa, la Dirección Comercial, el Grupo de Implementación ERP, el archivo histórico y la Sala de ventas.

Esta situación hace que los funcionarios de estas dependencias deban desplazarse a diario y con una alta frecuencia hasta la sede principal, hecho que dificulta el desarrollo y la oportunidad de los



procesos en los cuales intervienen. En la gráfica se muestra la ubicación de las dos sedes y el desplazamiento que se debe realizar entre ellas.

- Deficiencias Ergonómicas

En razón al área arrendada y al diseño su la estructura, existen dependencias que no cuentan con niveles de ventilación adecuados, el número de funcionarios existente ha generado que los espacios de trabajo no guarden las proporciones ergonómicas y ambientales mínimas, lo que desmejora las condiciones de trabajo para los funcionarios.

## **ALTERNATIVA DE SOLUCIÓN**

### **ADQUISICIÓN DE INMUEBLE DE OFICINAS**

Esta alternativa de solución consiste en la compra de un área aproximada de 3.200 m<sup>2</sup> para albergar 420 puestos de trabajo, cuya ubicación permita un ágil desplazamiento hacia el Ministerio de Defensa, con capacidad de mínimo 64 parqueaderos, áreas para la realización de audiencias de adjudicación, salas de juntas, salas de capacitación y demás espacios que requiere la entidad para el desarrollo de sus funciones.

#### **Análisis de Localización**

La ubicación de las oficinas donde funcionará la Sede Principal de la Agencia Logística debe responder a criterios muy básicos que permitirá delimitar las zonas donde sea posible el desarrollo del proyecto. Para este análisis, se tuvieron en cuenta dos criterios muy básicos pero que por su impacto son los más relevantes en la definición de la localización de la nueva Sede Principal:

- Cercanía al Ministerio de Defensa.

En las instalaciones del Ministerio de Defensa Nacional se concentran las instituciones que hacen parte de la población objeto o del mercado al cual la Agencia Logística orienta sus servicios y actividades.

Por tal motivo se requiere que la ubicación de la nueva Sede Principal este cerca del Ministerio de Defensa, por ser estas instalaciones donde se concentran las dependencias con las cuales se interactúa permanentemente en el desarrollo de las actividades misionales y administrativas de la Agencia Logística.

Esta cercanía permite a los funcionarios tanto del Ministerio como de la Agencia desplazarse en los dos sentidos de una forma ágil, economizando tiempo, permitiendo una mayor integración. Así mismo, les permite a los funcionarios del Ministerio de Defensa acceder de manera más ágil a los servicios que la Agencia Logística les ofrece.

- Servicios comerciales aledaños

Un factor importante que permite a futuro generar un beneficio agregado a los funcionarios que laboren en la Nueva Sede Principal, es el estar ubicados en una zona que cuente con servicios comerciales variados que les permita efectuar operaciones comerciales sin tener que realizar largos desplazamientos, contribuyendo de esta manera al mejoramiento de la calidad de vida, subsanando deficiencias que se viven en la ubicación actual de la Agencia Logística.

- Costo de las instalaciones

La adquisición de las instalaciones debe ser la más económica posible siempre y cuando cumpla con los requerimientos de infraestructura que necesita la entidad para su funcionamiento.

## **ANÁLISIS LEGAL**

- **Plan de Desarrollo Institucional:**

El plan de desarrollo institucional elaborado para el periodo 2012 - 2016 es el documento que estructura la entidad en concordancia con los lineamientos estratégicos establecidos por el Ministerio de Defensa, el Grupo Social y Empresarial del Sector Defensa –GSED-.

En este documento se estableció como uno de los objetivos estratégicos a desarrollar la **Modernizar la Infraestructura Física y Tecnológica** con el propósito de dotar a la organización de la infraestructura física y tecnológica que permitan proyectar la entidad y el cumplimiento de elevados estándares y mejores prácticas logísticas, con poder de reserva estratégica para las Fuerzas Militares.

Así mismo, este proyecto es acorde con los preceptos establecidos en la visión de la entidad plasmada en el Plan Estratégico de la entidad para los años 2008-2012, ya que es parte del proceso de evolución hasta convertirse en una entidad moderna e inteligente al servicio de la logística del sector defensa.

- **Plan de Ordenamiento Territorial y normas constructivas**

Para la ejecución del proyecto previamente se tendrá en cuenta que el uso del suelo donde se adquirirán oficinas para el funcionamiento de las dependencias que integran la Sede Principal para garantizar que sea viable para el desarrollo de las actividades de la entidad.

El uso permitido para las actividades que realiza la entidad se enmarca en el definido como Dotacional de escala metropolitana para sedes administrativas de entidades públicas.

Se ha consultado el Plan de Ordenamiento Territorial y en especial con la Norma para usos y tratamientos para las UPZ 109 – 110 de las zonas cercanas al Ministerio de Defensa identificando cuales son viables para el funcionamiento de la entidad.

## **ANALISIS ECONÓMICO Y FINANCIERO**

La evaluación de esta alternativa de solución se realiza con el fin de poder decidir si es conveniente o no acometer un proyecto de inversión. Para este efecto, debemos no solamente identificar, cuantificar y valorar sus costos y beneficios, sino tener elementos de juicio para poder compararlo frente a otras opciones.

- Cuantificación y valoración de los ingresos y beneficios.

El beneficio que genera esta alternativa es de carácter financiero y se origina en el valor de venta del inmueble que será mayor al adquirido por efecto de la valorización comercial de la zona en donde está ubicada la Sede adquirida durante el periodo de uso por parte de la entidad y una vez le sea entregada a la entidad el área que le corresponde dentro del Proyecto CAN.

En la última década esta zona de Bogotá se ha consolidado como un verdadero modelo de desarrollo urbano y de negocios gracias a las importantes edificaciones de interés público como Maloka, Centros Empresariales sobre la Avenida el Dorado, los centros comerciales Gran Estación, Salitre Plaza y Hayuelos, los proyectos de vivienda y la cercanía con el aeropuerto.

Las obras de la tercera fase del sistema de transporte Transmilenio por la avenida El Dorado, sin duda, generarán un alza en la valorización de los sectores que pasan por esta importante avenida, lo que permitiría afianzar al occidente de Bogotá como una de las zonas que más ha presentado desarrollo, así como la renovación del sector.

- Cuantificación y valoración de los costos.

Los costos de ejecución de esta alternativa de solución se relacionan como los desembolsos atribuibles a la compra del inmueble.

Para determinar el valor aproximado del metro cuadrado de oficina con las características que requiere la entidad, se consultó la información del mercado de bienes inmuebles en el área de localización más óptima para la entidad.

De los diferentes proyectos existentes en la zona se extrajo la información de cuatro de ellos que se asemejan a las necesidades requeridas por la Agencia Logística, para estimar el valor del metro cuadrado y de esta manera calcular el valor del área requerida por la entidad.

DEPENDENCIA	ÁREA M <sup>2</sup>
Dirección General y Subdirección	280,00
Atención y Orientación Ciudadana	85,00
Oficina de Planeación	90,00
Oficina Tecnología	200,00
Oficina Control Interno	120,00
Oficina Jurídica	80,00
Control Interno Disciplinario	80,00
Dirección Administrativa	390,00
Dirección de Contratos	235,00
Dirección Apoyo Logístico	380,00
Dirección Financiera	250,00
Dirección Cadena de Suministros	340,00
Regional Técnica de Ingenieros	360,00
Centro de Computo	80,00
Contraloría	45,00
Cafetería	60,00
Grupos Supervisión de contratos	50,00
Enfermería	25,00
Sala de audiencias públicas	180,00
Sala Unidad Asesora	50,00
Salón de capacitación	60,00
Archivo de gestión	150,00
<b>TOTAL</b>	<b>3.590,0</b>

INMUEBLE	CONDICION	DISPONIBILIDA	AREA	Valor Compra /(m2)	Valor Total Compra
Edificio Connecta	NUEVO	INMEDIATO	3.500,0	7.900.000,0	27.650.000.000,0
Edificio Av El Dorado Carrera 85B	NUEVO/OBRA GR	2014	3.500,0	8.500.000,0	29.750.000.000,0
Edificio Av El Dorado Carrera 59	NUEVO	2014	3.564,0	7.800.000,0	27.799.200.000,0
Av El Dorado	NUEVO	2013	5.083,0	7.450.000,0	37.868.350.000,0

**Area requerida por la ALFM      3.590,0      7.912.500,0      28.405.875.000,0**

## Operación

Los costos de operación hacen referencia a los costos en los que incurre la entidad por la operación y sostenimiento del bien inmueble adquirido durante el periodo de análisis.

Los costos incluidos en el proyecto son: costo de mantenimiento de las instalaciones, impuestos y los gastos de administración.

## ANALISIS FINANCIERO

**TASA INTERNA DE RETORNO, TIR** - La Tasa Interna de Retorno (TIR) puede definirse como aquella tasa de descuento que, cuando se aplica a los flujos de caja del proyecto, produce un VPN igual a cero.

Para este caso se tomó una tasa del 7% equivalente al DTF y se obtiene una TIR positiva del 2%.

DESCRIPCIÓN	AREA	Valor M2	2014	2015	2016	2017	2018	2019
COMPRA DE INSTALACIONES	3.590	7.912.500	28.405.875.000					
DOTACIÓN			3.000.000.000					
GASTOS DE MANTENIMIENTO Y OPERACIÓN				100.000.000,0	103.000.000,0	106.090.000,0	109.272.700,0	112.550.881,0
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN				264.000.000,0	271.920.000,0	280.077.600,0	288.479.928,0	297.134.325,8
VALOR SALVAMENTO INMUEBLE								(36.676.609.143,3)
<b>TOTAL</b>			<b>31.405.875.000</b>	<b>364.000.000</b>	<b>374.920.000</b>	<b>386.167.600</b>	<b>397.752.628</b>	<b>(36.266.923.936,5)</b>

TIR 2,00%