SECRETARÍA GENERAL

Bogotá D.C., 19 SEP 2023

I. ASPECTOS GENERALES DEL ESTUDIO PREVIO.

1. DEFINICIÓN O IDENTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD Y ANÁLISIS DEL SECTOR

1.1 DESCRIPCIÓN GENERAL DEL OBJETO

ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE OFICINAS PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL ÁREA DE DEFENSA JUDICIAL Y LA UNIDAD DE DEFENSA JUDICIAL NIVEL CENTRAL DE LA SECRETARÍA GENERAL DE LA POLICÍA NACIONAL.

CLASIFICACIÓN UNSPSC	SEGMENTO	FAMILIA	CLASE	PRODUCTO
80131500	Servicios de Gestión, Servicios Profesionales de Empresa, y Servicios Administrativos.	Servicios Inmobiliarios	Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones	

1.2 VALOR ESTIMADO

El valor estimado para el contrato de arrendamiento es de CIENTO UN MILLONES QUINIENTOS VEINTICINCO MIL PESOS MONEDA LEGAL ($101`525.000,00) INCLUIDO IVA, distribuidos de la siguiente manera:

ÍTEM	RUBRO Y DESAGREGACIÓN PRESUPUESTAL	UNIDAD	DESCRIPCIÓN	RECURSO	VIGENCIA	CANTIDAD	VALOR UNITARIO ESTIMADO INCLUIDO IVA	VALOR TOTAL ESTIMADO INCLUIDO IVA
1	A-02-02-02-007-002 Servicios inmobiliarios	SEGEN 000G	ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE OFICINAS PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL ÁREA DE DEFENSA JUDICIAL Y LA UNIDAD DE DEFENSA JUDICIAL NIVEL CENTRAL DE LA SECRETARÍA GENERAL DE LA POLICÍA NACIONAL.	10	2023	2 meses	$13`745.000,00	$27.490.000,00
					2024	5 meses	$14`807.000,00	$ 74.035.000,00
TOTAL VALOR ESTIMADO								$ 101.525.000,00

Valores redondeados a dos decimales.

NOTA: se ha fijado el canon de arrendamiento mensual en $13`745.000,00 incluido IVA, ($29.495,71) por m2 corresponde al valor del canon de arrendamiento dividido por los 466m2 del área de la propiedad, para la vigencia del 2023 y de $14`807.000,00 incluido IVA, ($31.774,68) por m2 corresponde al valor del canon de arrendamiento dividido por los 466m2 del área de la propiedad, para la vigencia de 2024. Redondeando a dos decimales. Los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, aseo, energía eléctrica, teléfono e internet estarán a cargo de la Policía Nacional, una vez se dé inicio a la legalización, perfeccionamiento y ejecución del contrato.

1.3 CERTIFICACIÓN PLAN ANUAL DE ADQUISICIONES, GASTOS DE FUNCIONAMIENTO Y/O INVERSIÓN Y/O VIGENCIAS FUTURAS.

Vigencia 2023:

No.	Fecha	No. Plan de compras	Unidad	Recurso	Descripción	Cantidad	Valor unitario	Valor total
1	30/05/23	520	SEGEN 000G	10	ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE OFICINAS PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL ÁREA DE DEFENSA JUDICIAL Y LA UNIDAD DE DEFENSA JUDICIAL NIVEL CENTRAL DE LA SECRETARÍA GENERAL DE LA POLICÍA NACIONAL.	2 meses	$13'745.000,00	$27'490.000.00
TOTAL								$27'490.000.00

Vigencias futuras 2024: por valor de SETENTA Y CUATRO MILLONES TREINTA Y CINCO MIL PESOS MONEDA LEGAL ($74.035.000,00) INCLUIDO IVA, recurso 10.

Amparado mediante oficio Nro. 2-2023-032222 de fecha 27/06/2023 expedida por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público, informando al señor Director General de la Policía Nacional, mayor general William René Salamanca Ramírez, acerca de la aprobación de cupo de vigencias futuras ordinaria Presupuesto de Gastos de Funcionamiento 2024, para la adquisición de bienes y servicios.

Mediante comunicación oficial No. GS-2023-024132-DIRAF, de fecha 12 de julio de 2023, la señora brigadier general OLGA PATRICIA SALAZAR SÁNCHEZ, Directora Logística y Financiera, informa al señor brigadier general HERNAN ALONSO MENESES GELVES, Secretario General, la aprobación de vigencias futuras 2024, con destinación a esa unidad.

1.4 CLASE DE CONTRATO

Arrendamiento

1.5 PERFIL Y CALIDAD DE LOS PROPONENTES

Persona natural o jurídica nacional, titular del derecho de dominio del bien inmueble que cumple con los requisitos exigidos en el presente proceso.

1.6 IDENTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD Y JUSTIFICACIÓN

La Dirección General de la Policía Nacional en cumplimiento a las políticas institucionales de defensa de los intereses de la Institución, ha fortalecido las Oficinas de Defensa Judicial de la Policía Nacional, las cuales se encuentran adscritas a la Secretaría General.

Para la atención de las demandas que cursan ante la jurisdicción de lo Contencioso Administrativo en los diferentes Despachos Judiciales de Bogotá, Cundinamarca y Consejo de Estado, la Secretaría General de la Policía Nacional, tuvo la necesidad de ubicar las Oficinas del Área de Defensa Judicial unificándolas en una sola sede, en instalaciones adecuadas y cercanas a las sedes de los juzgados y tribunales administrativos, en consideración a la oportunidad que representa para los funcionarios de asistir a las diferentes actuaciones judiciales como audiencias, presentación de memoriales y radicaciones de solicitudes y respuestas, a los requerimientos de los Honorables despachos de lo contencioso administrativo que actualmente están ubicados en el barrio la Esmeralda; toda vez que las instalaciones de la Secretaría General en la Dirección General de la Policía Nacional resultan insuficientes para el funcionamiento de los mismos y la Policía Nacional, no cuenta con instalaciones propias ni tampoco los recursos para adquirir instalaciones.

La Secretaría General, requiere un inmueble para el funcionamiento del Área de Defensa, que cumpla con las especificaciones técnicas que se relacionan a continuación, toda vez que en la actualidad no se cuenta con un espacio para la ubicación de las dependencias relacionadas:

1. El inmueble debe tener un área mínima construida de 460 m2, distribuidos en una o dos plantas.

2. El inmueble debe contar como mínimo con 04 parqueaderos.

3. El sitio de parqueaderos debe ser libre o cubierto para el almacenamiento de automotores como vehículos y motocicletas.

4. El inmueble debe contar como mínimo con 80 puntos de red, con cableado para voz y datos esta área va incluida en el ítem número1.

5. El inmueble debe contar con cableado estructurado de voz y datos como mínimo categoría 6, con sus respectivas canaletas y puntos de conexión.

6. El predio no debe presentar riesgos de humedad subterránea o problemas de goteras o inundación ofreciendo estabilidad a la estructura.

7. El inmueble debe ubicarse dentro del casco urbano de la ciudad de Bogotá D.C., zona del CAN o aledaña a ella y debe permitir el funcionamiento de oficinas, en zona de comercio.

8. La ubicación del inmueble ofrecerá facilidades de acceso y medios de transporte, con el fin de garantizar seguridad de desplazamiento al personal de la Institución que labore en dicha unidad.

9. El inmueble debe tener disponibilidad como mínimo de cuatro (04) baterías de baños teniendo en cuenta el número de personal uniformado que laborará en las instalaciones.

10. El inmueble debe estar a paz y salvo por concepto de impuesto predial y de servicios públicos domiciliarios en el momento de la entrega física del bien por parte del arrendador.

11. El predio en caso de estar sometidos a Propiedad Horizontal o que hagan parte de una edificación donde funcionen otras entidades, deberá contar con medidores (contadores) de servicios públicos independientes, exclusivos para el área construida que se va a tomar en arriendo.

12. Las partes acordarán, adecuaciones modulares al inmueble o inmuebles para facilitar su uso, bajo las condiciones requeridas, de acuerdo con lo siguiente:

   - Si la Policía asume la instalación del mobiliario, los muebles instalados para el proceso de adecuación, serán retirados, con el cuidado necesario para no causar daño al inmueble, salvo el deterioro natural por su uso. Las huellas que deje en el inmueble, el retiro de los muebles serán subsanadas y corregidas por la Policía Nacional al momento de restituir el inmueble al arrendador.

- Si el arrendador asume la instalación del mobiliario, lo realizará de acuerdo con los parámetros que determine la Policía Nacional y deberán estar instalados en el momento de la entrega física del bien por parte del arrendador. Dicho costo se adicionará en el canon de arrendamiento.

13. El arrendador autorizará las adecuaciones o modificaciones adicionales que sean requeridas en el inmueble para su óptimo uso.
14. En cuanto a las reparaciones locativas que sean requeridas, el arrendador se allanará a lo dispuesto por la norma aplicable a la materia.

Para constatar la existencia o disponibilidad de bienes inmuebles propios con los cuales pudiera suplirse la necesidad, mediante comunicación oficial Nro. GS-2023-024720-SEGEN-ARDEJ 20.1 del 02 de agosto de 2023, el señor Mayor VALERY MOLINA JACOME Jefe Área de Defensa Judicial de la Secretaría General (e), solicitó a la señora brigadier general OLGA PATRICIA SALAZAR SÁNCHEZ, Directora DirGección Logística y Financiera de la Policía Nacional, verificar la existencia y disponibilidad de un inmueble, señalando las características o condiciones del mismo, con el fin de reubicar al Área de Defensa Judicial.

Mediante comunicación oficial GS-2023-000276-DIFRA-29.25, de fecha 05 de agosto de 2023, se emitió concepto por parte del señor Intendente Jefe ERIK GIOVANNI RAMIREZ, Jefe Grupo Gestión Predial de la Dirección de Infraestructura de la Policía Nacional, quien manifestó: "... que según el registro de información que reporta el Sistema de Información de Bienes Inmuebles – SIBIN, actualmente NO se cuenta con un predio o edificación propiedad de la Policía Nacional ubicado en la ciudad de Bogotá, que cubra las necesidades en materia de infraestructura requeridas para el despliegue y funcionamiento de la mencionada unidad policial.

En atención a que la necesidad de instalaciones persiste, la Policía Nacional no cuenta con bienes inmuebles disponibles para satisfacer la necesidad y que se requiere de un bien inmueble, en inmediaciones a los despachos judiciales (Juzgados y Tribunales Administrativos) se considera que es importante y muy útil realizar el arrendamiento de dichas instalaciones, previa la visita y verificación por parte del analista del Grupo de Seguimiento a Proyectos, con el fin de que emita concepto sobre si las condiciones de dicho inmueble, siguen siendo óptimas para el uso por parte del personal del Área de Defensa Judicial de la Secretaría General. Para tal efecto mediante comunicación oficial No GS-2023-024720-SEGEN-ARDEJ- GUDEJ 20.1 del 02 de agosto de 2023, el señor mayor VALERY MOLINA JACOME Jefe Área de Defensa Judicial de la Secretaría General (e), solicitó a la señora brigadier general OLGA PATRICIA SALAZAR SÁNCHEZ, Directora Dirección Logística y Financiera de la Policía Nacional, ordenar a quien corresponda, previa visita a las instalaciones, emitir concepto de habitabilidad sobre las condiciones físicas de las instalaciones, en las que actualmente se pretende funcione el Área de Defensa Judicial, al cual se dio respuesta mediante comunicación oficial No GS-2023-019384-DIRAF-GUSEP 29.25, del 02 de junio del 2023, suscrito por el señor Intendente JOSE GREGORIO LOZADA MENDIETA, Analista Grupo Seguimiento a Proyectos DIRAF, donde emite concepto de habitabilidad del inmueble, enunciando que se considera VIABLE ocupar las instalaciones referidas desde el punto de vista de habitabilidad de conformidad con las condiciones en materia de infraestructura existentes.

En cumplimiento al numeral 8 del Artículo 2.2.1.1.2.1.1 del Decreto 1082 de 2015, modificado por el artículo 1 del Decreto 399 de 2021, se expide certificación del 18 de septiembre de 2023, por el Asesor Jurídico Área de Contratación DILOF, quien enuncia que una vez verificados en la página web de Colombia Compra Eficiente y en la del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, los Acuerdos Comerciales y Tratados de Libre Comercio (TLC), negociados por Colombia en los capítulos de contratación pública, se estableció que el proceso de **"ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE OFICINAS PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL ÁREA DE DEFENSA JUDICIAL Y LA UNIDAD DE DEFENSA JUDICIAL NIVEL CENTRAL DE LA SECRETARÍA GENERAL DE LA POLICÍA NACIONAL."**, NO está cubierto bajo las

obligaciones de carácter internacional derivadas de los Acuerdos CAN, COREA, COSTA RICA, ALIANZA DEL PACÍFICO, CANADÁ, CHILE, ESTADOS UNIDOS, EL SALVADOR, GUATEMALA, HONDURAS, LIECHTENSTEIN, SUIZA, MÉXICO y UNIÓN EUROPEA; toda vez que por excepción a la aplicabilidad de los Acuerdos Comerciales.

Mediante comunicación oficial Nro. GS-2023-017816-SEGEN-ARDEJ 20.1 del 25 de mayo del 2023, el señor Mayor LUIS ALFONSO ZARATE PATIÑO Jefe Área de Defensa Judicial de la Secretaría General (e), solicitó al señor Mayor CARLOS MARIO HERNÁNDEZ RAMÍREZ, Jefe Grupo Seccional de Inteligencia Policial MEBOG (e), estudio de seguridad del inmueble, al cual se dio respuesta mediante comunicación oficial No GS-2023-276813-MEBOG-SIPOL-GRUCO-29.25 del 02 de junio de 2023, suscrito por señor Teniente Coronel JAVIER ORLANDO OBANDO URREGO, Jefe Seccional de Inteligencia Policial MEBOG, en la cual indican que mediante comunicación oficial Nro. GS-2022-435630-MEBOG de fecha 05/09/2022, el estudio de seguridad realizado sigue aún vigente.

De acuerdo a la necesidad existente, se puede señalar que el arrendamiento de este inmueble es la mejor opción para satisfacer la necesidad, pues cuenta con 466 metros cuadrados construidos, reúne las mejores condiciones técnicas - económicas y se ajusta a las necesidades para el funcionamiento del Área de Defensa Judicial dependencia perteneciente directamente a la Secretaría General de la Policía Nacional, además se encuentra ubicado en cercanía de la sede de los despachos judiciales de lo contencioso administrativo, es decir en el barrio la Esmeralda de la ciudad de Bogotá D.C., con lo cual suple la necesidad existente en la Secretaría General y las dependencias adscritas a ella.

Teniendo en cuenta que estas dependencias realizarán las labores administrativas y que no cuentan con instalaciones propias, se requiere el arrendamiento del inmueble, sustentado en las siguientes condiciones técnicas:

Orden técnico: cuenta con acometida de servicios públicos, cuatro (04) baños, cuatro (04) parqueaderos para carros, tiene varias vías de acceso, ochenta (80) puntos de red para datos y voz, terraza, zona de recepción y espacio necesario para las Oficinas del Área de Defensa Judicial, donde laborarán los abogados que representan los intereses litigiosos de la Institución ante los Juzgados de Bogotá, Tribunales de Cundinamarca (administrativos, penales y laborales) y las Altas Cortes.

Ubicación: está ubicado en el barrio la Esmeralda de la Ciudad de Bogotá, facilitando el desplazamiento de los funcionarios hacia los despachos judiciales, para satisfacer la defensa de los intereses institucionales de las diferentes acciones ante las autoridades judiciales de lo contencioso administrativo.

Lo antes descrito demuestra el cumplimiento de lo establecido en el Instructivo No. 024 DIPON-DIRAF del 14/19/2020 "Lineamientos para suscribir contratos de arrendamiento de bienes inmuebles por parte de la Policía Nacional".

El funcionario estructurador de la necesidad verificó el cumplimiento a lo establecido en el DECRETO 444 del 29/03/2023 *"Por el cual se establece el Plan de Austeridad del Gasto 2022 para los órganos que hacen parte del Presupuesto General de la Nación"*.

El contrato de arrendamiento del inmueble descrito en este objeto se requiere a partir del 01 de noviembre de 2023.

2. ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS DEL PROCESO

Para realizar el análisis de los antecedentes administrativos se consultó la página www.colombiacompra.gov.co revisando los contratos que se suscribieron por la entidad, durante las últimas

tres (03) vigencias (2020, 2021 y 2022), con objeto igual o similar y especificaciones técnicas similares a las requeridas en el presente estudio, encontrando las siguientes, así:

UNIDAD CONTRATANTE Y CONTRATISTA	NÚMERO DEL CONTRATO Y FECHA DE SUSCRIPCIÓN	OBJETO	NÚMERO DE PROCESO	ACIERTOS	PROBLEMAS
DIRAF / MARCO TULIO GONZÁLEZ CAMPOS	06-1-10120-20 del 30 septiembre 2020	ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES — OFICINAS PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL ÁREA DE DEFENSA Y LA UNIDAD DE DEFENSA JUDICIAL DEL NIVEL CENTRAL DE LA SECRETARÍA GENERAL DE LA POLICÍA NACIONAL	PN-DIRAF-CD-217-2020	PLANEACIÓN Y EJECUCIÓN	El Contratista cumplió a cabalidad las cláusulas estipuladas del contrato.
DIRAF / MARCO TULIO GONZÁLEZ CAMPOS	06-1-10128-21 del 19 noviembre 2021	ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES — OFICINAS PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL ÁREA DE DEFENSA Y LA UNIDAD DE DEFENSA JUDICIAL DEL NIVEL CENTRAL DE LA SECRETARÍA GENERAL DE LA POLICÍA NACIONAL	PN DIRAF CD 201 2021	PLANEACIÓN Y EJECUCIÓN	El Contratista cumplió a cabalidad las cláusulas estipuladas del contrato.
DIRAF / INVERSIONES LA ORQUIDEA REAL S.A.S.	06-1-10200-22 del 29 noviembre 2022	ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES — OFICINAS PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL ÁREA DE DEFENSA Y LA UNIDAD DE DEFENSA JUDICIAL DEL NIVEL CENTRAL DE LA SECRETARÍA GENERAL DE LA POLICÍA NACIONAL	PN DIRAF CD 281 2022	PLANEACIÓN Y EJECUCIÓN	El Contratista cumplió a cabalidad las cláusulas estipuladas del contrato.

- **Información verificada y aprobada por los funcionarios dueños de la necesidad que firman el presente estudio previo.**

3. FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE SOPORTAN LA MODALIDAD DE SELECCIÓN

El Área de Defensa Judicial de la Secretaría General de la Policía Nacional de Colombia en coordinación con la Dirección Logística y Financiera, establece la modalidad de CONTRATACIÓN DIRECTA – ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES, de conformidad con la normatividad vigente, artículo 2, numeral 4, literal i), de la Ley 1150 de 2007, en concordancia con la SUBSECCIÓN 4 – CONTRATACIÓN DIRECTA, artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, que expresa: "***Arrendamiento de bienes inmuebles.*** *Entidades Estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa para lo cual deben seguir siguientes reglas:*

"Artículo 2.2.1.2.1.4.11. Arrendamiento de bienes inmuebles. Las Entidades Estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa para lo cual deben seguir las siguientes reglas:

- ✓ Verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en la que la Entidad Estatal requiere el inmueble.

- ✓ Analizar y comparar las condiciones de los bienes inmuebles que satisfacen las necesidades identificadas y las opciones de arrendamiento, análisis que deberá tener en cuenta los principios y objetivos del sistema de compra y contratación pública.

Por lo anterior la Policía Nacional tiene la necesidad de arrendar el inmueble ubicado en la Calle 44B No 55-93 del barrio la Esmeralda, toda vez que en las instalaciones de la Dirección General no se cuenta con el espacio suficiente que permita el funcionamiento de la totalidad de las Direcciones y Oficinas Asesoras.

4. CRITERIOS DE SELECCIÓN

4.1. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS MÍNIMAS

Las condiciones técnicas para el servicio de arrendamiento están descritas en el Anexo "ESPECIFICACIONES TÉCNICAS MÍNIMAS", las cuales se verificarán como CUMPLE o NO CUMPLE.

4.1.1. EXPERIENCIA PROPONENTE

No aplica.

4.1.2 NIVEL DE EDUCACIÓN O NIVEL ACADÉMICO

No aplica.

4.1.3 EXPERIENCIA

No aplica.

4.1.4 EXPERIENCIA DEL PERSONAL

No aplica.

4.1.5 CAPACIDAD OPERATIVA

No aplica.

4.1.6 OTRAS CONDICIONES TÉCNICAS VERIFICABLES

No aplica.

4.1.7 CONDICIONES TÉCNICAS ADICIONALES DE CALIFICACIÓN Y SU JUSTIFICACIÓN

No aplica.

4.2. EVALUACIÓN ECONÓMICA Y FINANCIERA

4.2.1 EVALUACIÓN ECONÓMICA

No aplica.

4.2.2 FACTORES ADICIONALES DE CALIFICACIÓN Y SU JUSTIFICACIÓN:

No aplica.

4.2.3 CRITERIOS DE DESEMPATE

No aplica.

5. CONDICIONES

5.1. LUGAR DE ENTREGA O LUGAR DE PRESTACIÓN DEL SERVICIO

El lugar donde se encuentra ubicado el inmueble objeto de arrendamiento, es la Calle 44B No 55-93, barrio la Esmeralda, identificado con el código catastral AAA0055KHCN, y matrícula inmobiliaria 50C-94247, parqueaderos y áreas comunes de uso exclusivo.

5.2. FORMA DE EJECUCIÓN

El servicio de arrendamiento es de tracto sucesivo y se ejecutará de acuerdo a las condiciones técnicas, relacionadas en el anexo "ESPECIFICACIONES TÉCNICAS MÍNIMAS".

5.3. PLAZO DE EJECUCIÓN

Vigencia 2023: A partir del 01 de noviembre del 2023, previa aprobación de la garantía única, hasta el 31 de diciembre de 2023.

Vigencia 2024: A partir de la expedición del registro presupuestal hasta el 31 de mayo de 2024.

5.4. FORMA DE PAGO

La Policía Nacional – Dirección Logística y Financiera cancelará el valor del contrato de la siguiente forma:

Vigencia 2023:

El pago se realizará en moneda legal colombiana, en dos (02) mensualidades a título de canon de arrendamiento por valor de TRECE MILLONES SETECIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL PESOS ($13`745.000,00), luego de la radicación de la factura y certificación de recibido a satisfacción por parte del supervisor del contrato, junto con los documentos requeridos por la Dirección Logística y Financiera, de acuerdo al derecho a turno y a la disponibilidad del Plan Anual de Caja (PAC).

Vigencia 2024:

El pago se realizará en moneda legal colombiana, en cinco (05) mensualidades a título de canon de arrendamiento por valor de CATORCE MILLONES OCHOCIENTOS SIETE MIL PESOS ($14`807.000,00) cada uno, contados desde el mes de enero al 31 de mayo de 2024, luego de la radicación de la factura y certificación de recibido a satisfacción por parte del supervisor del contrato, junto con los documentos requeridos por la Dirección Logística y Financiera, de acuerdo al derecho a turno y a la disponibilidad del Plan Anual de Caja (PAC).

Nota 1: los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, aseo, energía eléctrica, gas natural y teléfono estarán a cargo del arrendatario una vez se dé inicio a la legalización, perfeccionamiento y ejecución del contrato. El servicio de internet será el suministrado por el canal de datos de la Policía Nacional.

Nota 2: Si los documentos de la referencia no se reciben dentro del plazo establecido o si recibidos son devueltos por inconsistencias tales como la falta de información o mal diligenciamiento de los mismos, la Policía Nacional - Dirección Logística y Financiera, reprogramará el valor a cancelar una vez se hubieren subsanado las observaciones, se haya cumplido con el trámite documental dentro del plazo indicado y de acuerdo al derecho a turno y a la disponibilidad del Plan Anual de Caja (PAC).

Nota 3: Para efectuarse el pago el contratista deberá cumplir lo establecido en la Resolución No. 0004 del 2020, en materia de la facturación electrónica.

5.5. SUPERVISOR

El supervisor del contrato será el Analista Contable del Grupo de Seguimiento y Control de Procesos Judiciales del Área de Defensa Judicial de la Secretaría General o quien haga sus veces, o quien con posterioridad designe la señora Directora Logística y Financiero de la Policía Nacional, quien verificará la ejecución idónea y el cumplimiento del objeto del contrato de acuerdo con las funciones asignadas para el efecto en la Resolución No. 00090 del 15 de enero de 2018, quien deberá presentar informes de supervisión de manera mensual durante la ejecución del mismo, además de los que sean requeridos en la mencionada Resolución, los cuales deberán ser publicados en la plataforma del SECOP II.

Email: segen.grune@policia.gov.co, teléfono: 3214276404.

5.6. OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA

Las obligaciones del contratista están descritas en el Anexo *"OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA"*

5.7. OBLIGACIONES DE LA POLICÍA NACIONAL

Las obligaciones de la Policía Nacional están descritas en el Anexo *"OBLIGACIONES DE LA POLICÍA NACIONAL"*

6. FORMA Y PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN

La adjudicación que se derive del presente proceso, se realizará de forma total, de acuerdo a lo establecido en el Decreto 1082 de 2015, según las necesidades de la Institución.

7. ESTIMACIÓN, TIPIFICACIÓN, ASIGNACIÓN DE RIESGOS Y DETERMINACIÓN DE GARANTÍAS.

De acuerdo al Manual para la Identificación y Cobertura de los Riesgos en los Procesos de Contratación presentado por la Agencia Colombia Compra Eficiente, en el Anexo análisis del riesgo y la forma de mitigarlo se establece la matriz que incluye los riesgos identificados en el proceso de contratación, de acuerdo con la clasificación, probabilidad de ocurrencia estimada, impacto, parte que debe asumir el riesgo, tratamientos que se puedan realizar y características de su monitoreo.

Como quiera que en la ejecución de los contratos celebrados en años anteriores no se presentaron inconvenientes, la estimación del riesgo (probabilidad que el siniestro llegue a ocurrir) corresponde a los porcentajes mínimos indicados dentro de la normatividad vigente, el manual de contratación para la Policía Nacional y la necesidad de la Institución, los cuales se relacionan en el Anexo "ESTIMACIÓN, TIPIFICACIÓN, ASIGNACIÓN DE RIESGOS Y DETERMINACIÓN DE GARANTÍAS".

II. ESTUDIO DEL SECTOR

1. ANÁLISIS DE LA DEMANDA

Para realizar el análisis de los antecedentes administrativos se consultó la página www.colombiacompra.gov.co revisando los contratos que se suscribieron por la entidad, durante las últimas tres (03) vigencias, con objeto igual y especificaciones técnicas similares a las requeridas en el presente estudio, encontrando las siguientes, así:

DESCRIPCIÓN	VIGENCIAS		
	2020	2021	2022
MODALIDAD DE SELECCIÓN DEL CONTRATISTA	CONTRATACIÓN DIRECTA	CONTRATACIÓN DIRECTA	CONTRATACIÓN DIRECTA
NÚMERO Y OBJETO DEL CONTRATO	06-01-10120-20 ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES — OFICINAS PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL ÁREA DE DEFENSA Y LA UNIDAD DE DEFENSA JUDICIAL DEL NIVEL CENTRAL DE LA SECRETARÍA GENERAL DE LA POLICÍA NACIONAL	06-1-10128-21 ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES — OFICINAS PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL ÁREA DE DEFENSA Y LA UNIDAD DE DEFENSA JUDICIAL DEL NIVEL CENTRAL DE LA SECRETARÍA GENERAL DE LA POLICÍA NACIONAL	06-1-10200-22 ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES — OFICINAS PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL ÁREA DE DEFENSA Y LA UNIDAD DE DEFENSA JUDICIAL DEL NIVEL CENTRAL DE LA SECRETARÍA GENERAL DE LA POLICÍA NACIONAL
CANTIDAD DEL BIEN, OBRA O SERVICIO	1	1	1
AUTORIZACIONES PERMISOS Y LICENCIAS REQUERIDAS PARA SU EJECUCIÓN	N/A	N/A	N/A
	$108`783.417,76	$155`934.984,10	$143`990.000,00

DESCRIPCIÓN	VIGENCIAS		
	2020	2021	2022
VALOR DEL CONTRATO			
FORMA DE PAGO-CONDICIONES DE PAGO ESTABLECIDAS	PAGOS PARCIALES	PAGOS PARCIALES	PAGOS PARCIALES
PRESUPUESTO CON CARGO AL CUAL SE HAN SIDO EJECUTADOS	RECURSO 10	RECURSO 10	RECURSO 10
OFERENTES QUE HAN PARTICIPADO EN EL PROCESO	MARCO TULIO GONZÁLEZ	MARCO TULIO GONZÁLEZ	INVERSIONES ORQUIDEA REAL S.A.S.
COMPORTAMIENTO DE LOS CONTRATISTAS E IMPOSICIÓN DE SANCIONES	SIN INCONVENIENTES	SIN INCONVENIENTES	SIN INCONVENIENTES
LUGARES DE ENTREGA ACORDADOS	CASA SEDE DE LA SEGEN	CASA SEDE DE LA SEGEN	CASA SEDE DE LA SEGEN
GARANTÍAS EXIGIDAS Y SINIESTROS	DE CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO.	DE CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO.	DE CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO.
VIGENCIA DEL CONTRATO (PLAZO DE EJECUCIÓN)	A partir del 01/10/2020 previa aprobación de la garantía única al 31/12/2020 y desde el registro presupuestal del compromiso hasta el 25/04/2021.	A partir del 19/11/2021, previa aprobación de la garantía única y hasta el 31/08/2022.	A partir del 01/11/2022, previa aprobación de la garantía única y hasta el 31/10/2023.
NUMERO DEL PROCESO	PN-DIRAF-CD-217-2020	PN DIRAF CD 201 2021	PN DIRAF CD 281 2022

- *Información verificada y aprobada por los funcionarios dueños de la necesidad que firman el estudio previo.*

2. ANÁLISIS DEL MERCADO

DESCRIPCIÓN MERCADO

Para adelantar el estudio de mercado, se hizo necesario indagar en la ciudad de Bogotá D.C., sobre la oferta de bienes inmuebles, Oficinas, etc., que por sus características técnicas particulares son manejadas por inmobiliarias y/o particulares. Se visitaron inmuebles en diferentes partes de la ciudad, con el fin de determinar un valor promedio por metro cuadrado, que le permita a la Institución, entrar a negociar el inmueble que considere reúne las mejores condiciones.

3. ANÁLISIS DE LA OFERTA

IDENTIFICACIÓN DEL PROVEEDOR: persona natural nacional, titular del derecho de dominio del bien inmueble que cumple con los requisitos exigidos en el presente proceso.

DIRECTORIO SECOP II: una vez verificada en la plataforma del SECOP II el 10 de agosto del 2023 se evidencia que hay 553 oferentes habilitados en Colombia.

4. MONEDA A CONTRATAR

La contratación se hará en moneda legal Colombiana (pesos colombianos).

5. ANÁLISIS DE PRECIOS

Para realizar el análisis de precios necesario tener en cuenta los precios referencias de los siguientes aspectos:

- Precios de referencia SECOP (OTRAS ENTIDADES)
- Precios históricos (anteriores contrataciones Policía Nacional)
- Precios de catálogo o portales web
- Precios del mercado (Cotizaciones)

5.1. PRECIOS REFERENCIA SECOP (OTRAS ENTIDADES)

- Con el propósito de verificar los procesos y las condiciones en las cuales las entidades estatales han adquirido servicios de arrendamiento similares suscribieron en las últimas tres (03) vigencias (2020, 2021 y 2022), se procedió a verificar la página www.colombiacompra.gov.co donde se encontró la siguiente información:

ENTIDAD CONTRATANTE Y CONTRATISTA	OBJETO	NÚMERO DEL CONTRATO Y FECHA DE SUSCRIPCIÓN	NÚMERO DE PROCESO	VALOR
ENTIDAD: RAMA JUDICIAL-DIRECCIÓN SECCIONAL DE ADMINISTRACIÓN JUDICIAL DE BOGOTÁ CONTRATISTA: AMPLEX DE COLOMBIA COMPAÑÍA S.A.S.	Celebrar contrato de arrendamiento del inmueble ubicado en la Carrera 10 No 19-65 Piso 7 Edificio Camacol en Bogotá - Cundinamarca, el cual consta de un área de 780 mts2, para el servicio y funcionamiento de (6) juzgados de pequeñas causas laborales de Bogotá a cargo de la Dirección Seccional Bogotá - Cundinamarca.	092-2020 del 01/11/2020	DESAJBO-CD-88-2020	$ 566.509.251
ENTIDAD: SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO CONTRATISTA: JORGE ENRIQUE ROJAS ROA	Contratar el arrendamiento de los inmuebles para el funcionamiento de las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos, ubicación de las plantas eléctricas y archivo a cargo de la Superintendencia de Notariado y Registro.	1989 de 2021 del 15/12/2021	CD 1327 DE 2021	$ 79.906.186
ENTIDAD:	Entregar a título de arrendamiento al ICBF el inmueble ubicado en la Calle 23D No. 100-26, en la Localidad de Fontibón de la Ciudad de Bogotá, Folio de matrícula No. 50C-	11012522022 de 2022 del 16/12/2022	159202	$173.051.492,05

ICBF REGIONAL BOGOTA CONTRATISTA: Nubia del Pilar Hurtado Alvarez	662709; Chip AAA0077RJHY; cedula catastral FB 37 100 17 para el funcionamiento de las oficinas del Centro Zonal Fontibón.			

Una vez analizado el cuadro anterior de los contratos publicados en la página web de contratación pública www.colombiacompra.gov.co Secop II, se evidencia que no se pueden tomar como referencia en el presente estudio, ya que de los datos registrados, se deduce que el valor estimado por metro cuadrado de arrendamiento depende directamente de las características técnicas, ubicación y estado del inmueble, presentado variabilidad de acuerdo a la destinación y uso del mismo, razón por la cual estos valores no serán tenidos en cuenta para el presente estudio de mercado.

- **Información verificada y aprobada por los funcionarios dueños de la necesidad que firman el presente estudio previo.**

5.2. PRECIOS HISTÓRICOS

Para el análisis histórico de precios, se toma el contrato de arrendamiento efectuado durante la última vigencia por parte de la Policía Nacional, así:

ÍTEM	ENTIDAD CONTRATANTE Y CONTRATISTA	NÚMERO DE CONTRATO	DESCRIPCIÓN	VALOR UNITARIO	VALOR UNITARIO PROYECTADO CON IPC
1	POLICIA NACIONAL – INVERSIONES LA ORQUIDEA REAL S.A.S.	06-1-10200-22	ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE OFICINAS PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL ÁREA DE DEFENSA JUDICIAL Y LA UNIDAD DE DEFENSA JUDICIAL NIVEL CENTRAL DE LA SECRETARÍA GENERAL DE LA POLICÍA NACIONAL.	$13`090.000.00	$ 14.807.408,00

Nota: Valores redondeados a 2 decimales.
En la actualidad se está ejecutando el contrato PN DIRAF 06-1-10200-22 con plazo hasta el 31/10/2023, cumpliendo con las condiciones técnicas en el contrato celebrado, se tiene como referencia para el análisis del precio histórico.

- **Información verificada y aprobada por los funcionarios dueños de la necesidad que firman el presente estudio previo.**

5.3. PRECIOS DE CATÁLOGO O PORTALES WEB

Con el fin de obtener los precios del mercado se procedió a solicitar y verificar a través de las páginas web, varias cotizaciones del mercado inmobiliaria y firmas dedicadas al arrendamiento de este tipo de bienes, obteniendo como resultado la siguiente información:

- ✓ Se consultó las páginas web de metro cuadrado.com, así como de Icasas.com, de tres (03) inmuebles distintos.

VERIFICACIÓN PRECIOS WEB N° 1

metrocuadrado.com – Barrio la Esmeralda

De la búsqueda en la página Web de metrocuadrado.com, se generó la consulta el 05 de junio de 2023, con los datos de ubicación Barrio la Esmeralda, tipo de inmueble Casas – Oficinas, fueron generados los siguientes resultados:

URL:https://www.metrocuadrado.com/inmueble/arriendo-oficina-bogota-la-esmeralda-4-banos-2-garajes/10457-M2905520, bien inmueble en arrendamiento con las siguientes características:



BIEN O SERVICIO	FECHA	EMPRESA	VALOR
OFICINAS ARRIENDO	05-06-2023	METROCUADRADO	9`200.000,00

*Cifras aproximadas a dos decimales.

Nota: teniendo en cuenta que el valor del canon de arrendamiento mensual, está supeditado a las características intrínsecas de cada inmueble; No será tenida en cuenta como referencia VERIFICACIÓN

PRECIOS WEB N° 1, toda vez que no cumple con las especificaciones técnicas mínimas exigidas en el presente estudio, especialmente los metros cuadrados mínimos requeridos para el funcionamiento de (80) funcionarios.

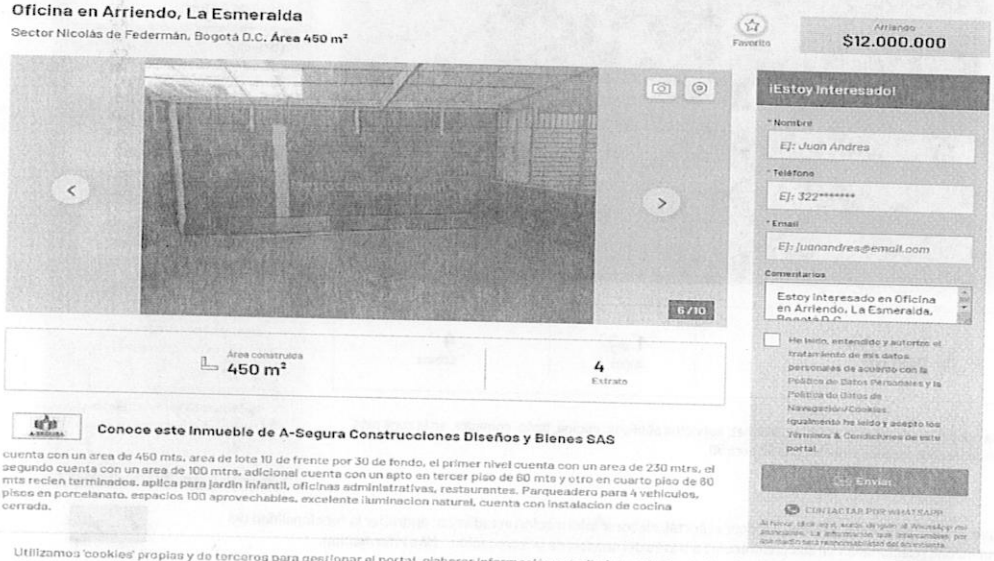
- **Información verificada y aprobada por los funcionarios dueños de la necesidad que firman el presente estudio previo.**

VERIFICACIÓN PRECIOS WEB N°2

metrocuadrado.com – Barrió la Esmeralda

De la búsqueda en la página Web de metrocuadrado.com, se generó la consulta el 05 de junio de 2023, con los datos de ubicación Barrio la Esmeralda, tipo de inmueble Casas – Oficinas, fueron generados los siguientes resultados:

URL: https://www.metrocuadrado.com/inmueble/arriendo-oficina-bogota-rafael-nua%C2%BFez-4-garajes/4836-M4225277, bien inmueble en arrendamiento con las siguientes características:



BIEN O SERVICIO	FECHA	EMPRESA	VALOR
OFICINAS ARRIENDO	05-06-2023	METROCUADRADO	12`000.000,00

*Cifras aproximadas a enteros.

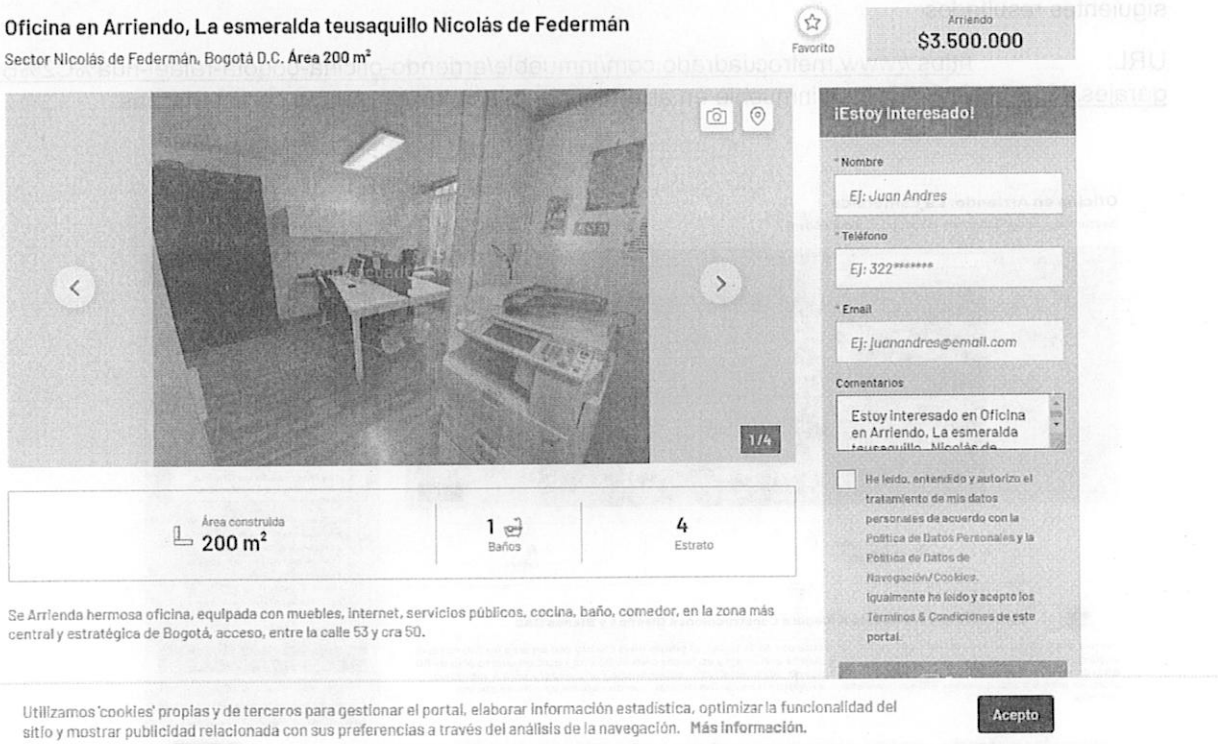
Nota: teniendo en cuenta que el valor del canon de arrendamiento mensual, está supeditado a las características intrínsecas de cada inmueble; No será tenida en cuenta como referencia VERIFICACIÓN PRECIOS WEB N° 2, toda vez que no cumple con las especificaciones técnicas mínimas exigidas en el presente estudio, espacio para el archivo documental, conexiones para internet y metros cuadrados mínimos requeridos para el funcionamiento de (80) funcionarios.

VERIFICACIÓN PRECIOS WEB N°3

metrocuadrado.com – Barrió Nicolás de Federmán

De la búsqueda en la página Web de metrocuadrado.com, se generó la consulta el 05 de junio de 2023, con los datos de ubicación Barrio la Esmeralda, tipo de inmueble Casas – Oficinas, fueron generados los siguientes resultados:

URL: https://www.metrocuadrado.com/inmueble/arriendo-oficina-bogota-la-esmeralda-1-banos/MC4230233, bien inmueble en arrendamiento con las siguientes características:



BIEN O SERVICIO	FECHA	EMPRESA	VALOR
OFICINAS ARRIENDO	05-06-2023	METROCUADRADO	3`500.000,00

*Cifras aproximadas a enteros.

Nota: teniendo en cuenta que el valor del canon de arrendamiento mensual, está supeditado a las características intrínsecas de cada inmueble; No será tenida en cuenta como referencia VERIFICACIÓN PRECIOS WEB N° 3, toda vez que no cumple con las especificaciones técnicas mínimas exigidas en el presente estudio, espacio para el archivo documental y cercanía al sector del CAN.

Los precios de catálogo señalados en las páginas web antes descritas, no se tomarán en cuenta ya que las características de los bienes y el valor por metro cuadrado no se ajustan a las condiciones técnicas establecidas en la necesidad de ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE OFICINAS PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL ÁREA DE DEFENSA JUDICIAL Y LA UNIDAD DE DEFENSA JUDICIAL DEL NIVEL CENTRAL DE LA SECRETARÍA GENERAL DE LA POLICÍA NACIONAL.

- **Información verificada y aprobada por los funcionarios dueños de la necesidad que firman el presente estudio previo.**

5.4. PRECIOS DE MERCADO

Con el fin de obtener los precios de mercado se procedió el día 02/06/2023 a publicar el comunicado oficial Nro. GS-2023-018584-SEGEN en la plataforma SECOP II, solicitud de cotización mediante proceso PN-DIRAF-SEGEN-001-2023 cuyo objeto es ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE OFICINAS PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL ÁREA DE DEFENSA JUDICIAL Y LA UNIDAD DE DEFENSA JUDICIAL NIVEL CENTRAL DE LA SECRETARÍA GENERAL DE LA POLICÍA NACIONAL, en dónde, se evidencia 01 entidad, 01 interesado y 01 competidor. Allegaron la siguiente propuesta:

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	VIGENCIA	CANTIDAD DE MESES	COTIZACIÓN No. 1 INVERSIONES LA ORQUIDEA REAL		MENOR VALOR COTIZADO
				VALOR MENSUAL	VALOR TOTAL	
1	ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE OFICINAS PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL ÁREA DE DEFENSA JUDICIAL Y LA UNIDAD DE DEFENSA JUDICIAL NIVEL CENTRAL DE LA SECRETARÍA GENERAL DE LA POLICÍA NACIONAL.	2023	02	$13`745.000,00	$27`490.000.00	$27`490.000.00
		2024	05	$14`807.000,00	$74`035.000.00	$74`035.000.00

Mediante mensaje de dato CO1.MSG.5114712 del 02 de agosto del 2023, en la cual se solicita al proveedor que realice la modificación de la cotización presentada, en cuanto a los meses del 2024, toda vez que el presupuesto de vigencias futuras aprobado a la Policía Nacional no fue el solicitado, el cual dio respuesta mediante mensaje de dato CO1.MSG.5115726 del 02 de agosto del 2023, aceptando la solicitud y generando la nueva cotización.

Por lo anterior y teniendo en cuenta que la única propuesta realizada por INVERSIONES ORQUIDEA S.A.S., se ajusta a las características mínimas para satisfacer la necesidad, de igual forma, la ubicación de la misma se ajusta a las necesidades de la institución.

Nota: La cotización relacionada en el análisis de mercado se obtuvieron a través de una invitación a cotizar publicada en SECOP II.

- **Información verificada y aprobada por los funcionarios dueños de la necesidad que firman el presente estudio previo.**

5.5 ANÁLISIS DEL VALOR ESTIMADO

De acuerdo al avalúo realizado por el Grupo de Bienes Raíces de la DILOF, informado mediante correo electrónico del 29 de agosto de 2023, este asciende a la suma de $20`245.370,00 de pesos; por otra parte, el canon de arrendamiento para la vigencia del 2023 es de $13`745.000,00 el cual tuvo un incremento por debajo del IPC y el canon de arrendamiento para la vigencia del 2024 es de $14`807.000,00 el cual es ajustado a la norma del incremento del IPC en un 13.12%.

De igual forma, se debe tener en cuenta que durante la solicitud de cotizaciones para el estudio de precios de mercado, la única propuesta que se presentó fue por parte de la empresa la ORQUIDEA REAL S.A.S., y a pesar de que el canon ofertado se encuentra por encima del precio base del avalúo, el inmueble es idóneo para las necesidades del Área de Defensa Judicial de la Secretaría General de la Policía Nacional, debido a su ubicación, infraestructura, distribución de espacios con los que cuenta el inmueble, para la organización de los diferentes grupos que conforman el área de Defensa Judicial; adicional a las zonas de acceso, parqueaderos disponibles y los puntos de red requeridos para el cabal funcionamiento, para cada uno de los puestos de trabajo, los cuales ya se encuentran habilitados; situación que evita generar costos adicionales para la adecuación de los mismos, así mismo, zona de archivos independientes para la custodia de los mismos, cercanía a la Dirección General, a los despachos judiciales y al CAI la Esmeralda para la seguridad de las instalaciones.

Por lo anterior y teniendo en cuenta los factores aludidos, se puede concluir que el precio del canon de arrendamiento ofertado, en el presente proceso, por valor de $13`745.000,00 IVA incluido para el 2023 y $14`807.000,00, resulta favorable para la entidad, toda vez que se ajusta al costo beneficio requerido por la misma.

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	VIGENCIA	MES	PRECIO SECOP	PRECIOS DE CATÁLOGO	PRECIOS HISTÓRICOS PROYECTADOS	PRECIOS DE MERCADO		VALOR ESTIMADO
							VALOR MENSUAL	VALOR TOTAL	
1	ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE OFICINAS PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL ÁREA DE DEFENSA JUDICIAL Y LA UNIDAD DE DEFENSA JUDICIAL DEL NIVEL CENTRAL DE LA SECRETARÍA GENERAL DE LA POLICÍA NACIONAL.	2023	02 meses	N/A	N/A	$ 14.807.408,00	$13`745.000,00	$27`490.000.00	$27`490.000.00
2		2024	05 meses	N/A	N/A	$ 14.807.408,00	$14`807.000,00	$ 74.035.000,00	$ 74.035.000,00

Se ha fijado el valor del metro cuadrado en ($29.495,71) m2 incluido IVA, el cual incluye: acabados, impuestos prediales y los descontados por la Entidad, estando a cargo en su totalidad por parte del arrendador una vez

se inicie la ejecución del mismo y analizados los costos y beneficios de conformidad con el concepto técnico emitido por el Grupo de Bienes Raíces de la DILOF anexo al presente estudio previo; sin tener presente los precios del SECOP, los precios históricos y los precios de consulta por web; por no cumplir con las mismas características técnicas y tratarse de otra vigencia fiscal.

- **Información verificada y aprobada por los funcionarios dueños de la necesidad que firman el presente estudio previo.**

5.6 VALOR ESTIMADO DE LA CONTRATACIÓN

El valor estimado para el contrato de arrendamiento es de CIENTO UN MILLONES QUINIENTOS VEINTICINCO MIL PESOS MONEDA LEGAL ($101`525.000,00) INCLUIDO IVA, distribuidos de la siguiente manera:

ÍTEM	RUBRO Y DESAGREGACIÓN PRESUPUESTAL	UNIDAD	DESCRIPCIÓN	RECURSO	VIGENCIA	CANTIDAD	VALOR UNITARIO ESTIMADO INCLUIDO IVA	VALOR TOTAL ESTIMADO INCLUIDO IVA
1	02-02-02-007-02 Servicios inmobiliarios	SEGEN 000G	ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE OFICINAS PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL ÁREA DE DEFENSA JUDICIAL Y LA UNIDAD DE DEFENSA JUDICIAL NIVEL CENTRAL DE LA SECRETARÍA GENERAL DE LA POLICÍA NACIONAL.	10	2023	02 meses	$13`745.000,00	$27`490.000,00
					2024	05 meses	$14`807.000,00	$ 74.035.000,00
TOTAL VALOR ESTIMADO								$ 101.525.000,00

Valores redondeados a dos decimales.

NOTA: se ha fijado el canon de arrendamiento mensual en ($13`745.000,00) incluido IVA, ($29.495,71) por m2 corresponde al valor del canon de arrendamiento dividido por los 466m2 del área de la propiedad, para la vigencia del 2023 y de ($14`807.000,00) incluido IVA, ($31.774,68) por m2 corresponde al valor del canon de arrendamiento dividido por los 466m2 del área de la propiedad, para la vigencia de 2024. Redondeando a dos decimales. Los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, aseo, energía eléctrica, teléfono e internet estarán a cargo de la Policía Nacional, una vez se dé inicio a la legalización, perfeccionamiento y ejecución del contrato.

Mayor **VALERY MOLINA JACOME**
Jefe Área de Defensa Judicial - Secretaría General

Capitán **JOHNY EFREN PONCE TRILLERAS**
Analista Contable Grupo Ejecución Decisiones Judiciales - Secretaría General

Documentos Anexos al Estudio Previo:

Los documentos seleccionados en la siguiente lista, aplican para el proceso de modalidad Contratación directa cuyo objeto es *"ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE OFICINAS PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL ÁREA DE DEFENSA JUDICIAL Y LA UNIDAD DE DEFENSA JUDICIAL DEL NIVEL CENTRAL DE LA SECRETARÍA GENERAL DE LA POLICÍA NACIONAL."*

Anexos

Aplica	
■	Certificación de la necesidad
■	Especificaciones técnicas mínimas
☐	Constancia de idoneidad y experiencia
■	Estimación, tipificación, asignación de riesgos y determinación de garantías
■	Análisis del riesgo y forma de mitigarlo.
☐	Ficha técnica
■	Obligaciones del arrendatario
■	Obligaciones del arrendador
☐	Factores de verificación y ponderación.

Formularios adjuntos al estudio previo

Aplica	
☐	Factores de verificación y ponderación.
☐	Apoyo a la industria nacional
☐	Indicación de trato nacional
☐	Experiencia del proponente
☐	Certificación de contratos para acreditación de experiencia proponente extranjero sin sucursal o domicilio en Colombia
☐	Clasificación proponente extranjero
■	Acuerdo de confidencialidad
■	Sistema de gestión de la seguridad y salud en el trabajo
■	Compromiso anticorrupción
☐	Capacidad financiera
☐	Certificación de compromiso del fabricante y/o oferente

- ☐ Certificación de la capacidad técnica
- ☐ Personal, experiencia y tiempos de dedicación mínimos
- ☐ Carta de compromiso postventa

Otros documentos adjuntos al Estudio Previo

- ■ Certificado de Plan de Compras No 520 del 30 de mayo de 2023.
- ■ Solicitud concepto de habitabilidad de las instalaciones GS-2023-024720-ARDEJ-GUDEJ-20.1 del 02 de agosto del 2023.
- ■ Respuesta concepto de habitabilidad de las instalaciones GS-2023-019384-DIRAF-GUSEP-29.25 del 06 de junio del 2023.
- ■ Solicitud estudio de seguridad de instalaciones al inmueble GS-2023-017816-SEGEN-ARDEJ-20.1 del 25 de mayo del 2023.
- ■ Respuesta estudio de seguridad de instalaciones al inmueble GS-2023-276813-SIPOL-GRUCO-29.25 del 02 de junio del 2023.
- ■ concepto disponibilidad de inmueble para arrendamiento GS-2023-000276-DIFRA – 29.25 del 05 de agosto del 2023.
- ■ Concepto estudio de viabilidad técnico, jurídico y catastral de bienes inmuebles para el servicio de la Policía Nacional del 04 de agosto del 2023.
- ■ Formato de avalúo para los inmuebles.
- ■ Solicitud de cotizaciones a proveedores para el proceso de arrendamiento GS-2023-018584-SEGEN-ARDEJ-20.1 del 02 de junio del 2023.
- ■ Cotización Inversiones la Orquídea Real SAS del 02 de agosto de 2023.
- ■ Certificación de acuerdos y tratados internacionales del 18 de septiembre de 2023.
- ■ Concepto Ambiental consecutivo No 338 / DIRAF – PLANE del 04 de agosto de 2023.
- ■ Certificado de tradición y libertad del 04 de agosto del 2023.
- ■ Comité técnico evaluador GS-2023-024863-SEGEN-GUDEJ-ARDEJ-20.1 del 04 de agosto del 2023.
- ■ Instructivo No. 024 DIPON-DIRAF-70 del 14 de/09/2020 "LINEAMIENTOS PARA SUSCRIBIR CONTRATOS DE ARREDRAMIENTO DE BIENES INMUEBLES POR PARTE DE LA POLICÍA NACIONAL".

- Aprobación cupo de vigencias futuras ordinarias Comunicado oficial No. 2-2023-032222 del 27/06/2023 por parte del Ministerio de Hacienda y Crédito Público.
- Aprobación cupo de vigencias futuras ordinarias Comunicado oficial No. GS-2023-004179-OFPLA-ADREC-GUSPE - 3.1 del 07/07/2023.
- Notificación de la aprobación de vigencias futuras y los valores definidos para la Secretaría General comunicado Oficial GS-2023-024132-DIRAF-PLANE-29.25 del 12/07/2023.
- Impuesto Predial
- Escritura Pública Nro. 330