SECRETARÍA GENERAL

Bogotá D.C., 24 NOV 2024

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
80131502	Servicios de Gestión, Servicios Profesionales de Empresa y Servicios Administrativos.	Servicios inmobiliarios	Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones	Arrendamiento de instalaciones comerciales o industriales

1.2 VALOR ESTIMADO

El valor estimado para el contrato de arrendamiento es de NOVENTA Y SEIS MILLONES OCHOCIENTOS NOVENTA Y TRES MIL CINCUENTA Y OCHO PESOS CON VEINTIÚN CENTAVOS MONEDA LEGAL ($96.893.058,21) 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	SERVICIOS INMOBILIARIOS A-02-02-02-007-002	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	2024	16 días	$ 493.566,66	$7.897.066,56
					2025	5 meses	$16.181.089,38	$80.905.446,90
						15 días	$ 539.369,65	$8.090.544,75
TOTAL VALOR ESTIMADO								$96.893.058,21

NOTA 1: El valor del metro cuadrado de arrendamiento mensual calculado mediante el formato de avalúo para bienes inmuebles realizado por el señor PRO03. GUSTAVO ADOLFO GALINDO BUENHOOMBRE es de $ 57.087,00; para la vigencia 2025 el valor ofertado en el mercado se encuentra por debajo de los valores analizados del avalúo catastral, lo que resulta más beneficioso para la entidad.

Los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, aseo, energía eléctrica, teléfono e internet estarán a cargo de la Policía Nacional, una vez se dé el perfeccionamiento e inicio de la ejecución del contrato.

Nota 2: mediante comunicación oficial electrónica No. GS-2024-021738-DILOF del 18/07/2024, el Grupo Central de Cuentas de la Dirección Logística y Financiera, emitió concepto donde se da claridad que el objeto contractual del servicio adquirir "(…) El arrendamiento de locales comerciales, oficinas, bodegas, lotes, etc., está gravado el impuesto a las ventas (IVA), a la tarifa general del 19% (…)

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

Vigencia 2024:

No.	Fecha	No. Plan de compras	Unidad	Recurso	Descripción	Cantidad	Valor unitario	Valor total
1	06/11/2024	666	SEGEN 000G	10	APALANCAMIENTO ARRENDAMIENTO DE 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.	16 días	$ 493.566,66	$7.897.066,56
TOTAL								$7.897.066,56

	Vigencia futura 2025: Por un valor de OCHENTA Y OCHO MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y UN PESOS CON SESENTA Y CINCO CENTAVOS ($88.995.991,65) INCLUIDO IVA. **Nota:** la vigencia futura se encuentra amparada mediante comunicado oficial con radicado No. 2-2024-050-771, del 23/09/2024, suscrito por el Director General del Presupuesto Público nacional, informando al señor Director General de la Policía Nacional, General WILLIAM RENÉ SALAMANCA RAMÍREZ, acerca de la autorización del cupo de vigencia futura para gastos y funcionamiento 2025. Mediante comunicación oficial No. GS-2024-005810-OFPLA del 24/09/2024, la señora coronel DIANA CONSTANZA TORRES CASTELLANOS, jefe Oficina de Planeación, informa a la señora brigadier general OLGA PATRICIA SALAZAR SÁNCHEZ, Directora Logística y Financiera, la aprobación de vigencias futuras 2025. Mediante comunicación oficial No. GS-2024-029522-OFPLA del 26/09/2024, el señor coronel EDWIN ORLANDO CORREA CORREA Director Logístico y Financiero (E), notifica al señor brigadier general HERNÁN ALONSO MENESES GELVES, la aprobación de vigencias futuras SEGEN.
1.4 CLASE DE CONTRATO	Arrendamiento
1.5 PERFIL Y CALIDAD DE LOS PROPONENTES	Persona natural o jurídica, propietaria del bien inmueble o con autorización del propietario para representarlo, 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 dependencias 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 adquirirlas.

La Secretaría General, requiere un inmueble para el funcionamiento del Área de Defensa Judicial, 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 cinco (05) 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 será subsanada y corregida 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-2024-030559-SEGEN-ARDEJ 20.1 del 29/10/2024, el señor teniente coronel CAMILO ANDRES LÓPEZ RAMÍREZ Jefe Área de Defensa Judicial de la Secretaría General, solicitó a la señora brigadier general OLGA PATRICIA SALAZAR SÁNCHEZ, Directora de la Dirección Logística y Financiera de la Policía Nacional, *"(…) ordene a quien corresponda sea emitido concepto de viabilidad jurídico Catastral de las instalaciones de la oficina para el funcionamiento del Área de Defensa Judicial y la Unidad de Defensa Judicial de la Secretaria General de la Policía Nacional ubicada en la ciudad de Bogotá D.C., en la Calle 44B No 55-93, barrio la esmeralda, con el fin de establecer la conveniencia y viabilidad para la renovación del proceso de contrato de arrendamiento.*

De igual manera se emita avalúo del canon de arrendamiento en el inmueble antes descrito, teniendo en cuenta la finalización del contrato N° 06-1-10241-24, esto es el 15 de diciembre del 2024.

Así mismo se solicita la correspondiente certificación de existencia o disponibilidad de un bien inmueble, con las mismas o similares características, principalmente con cercanía a los Juzgados y Tribunales Administrativos aledaños a la Dirección General de la Policía Nacional, Centro Administrativo Nacional (CAN), a fin de continuar desempeñando las funciones del Área de Defensa Judicial y la Unidad de Defensa Judicial de la secretaria General (…)".

Que mediante comunicación oficial Nro. GS-2024-007629-DIFRA, de fecha 01/11/2024, suscrito por el señor coronel EDGAR FERNANDO LÓPEZ GONZÁLEZ, Director de Infraestructura, remitió la comunicación oficial Nro. GS-2024-004066-DIFRA, del 25/06/2024, suscrita por el señor CPS04 LUIS ALEJANDRO BONILLA, ingeniero civil – Universidad de la Salle, donde emite concepto de habitabilidad del inmueble, encontrando una estructura estable y sin patologías estructurales visibles, con área construida funcional

y con disponibilidad de servicios públicos. Se encontraron excelentes condiciones de iluminación tanto natural como artificial, así como disponibilidad de agua potable en todos los niveles. **Teniendo en cuenta los aspectos anteriormente, se considera que la edificación se encuentra en óptimas condiciones para ser ocupada por la unidad dueña de la necesidad.** Formato de Avaluó para Bienes Inmuebles en donde se estableció el canon de arrendamiento por valor de $ 26´602.542, 00 para el inmueble ubicado en la Calle 44B # 55-93 (KR 57 44ª18) Barrio la Esmeralda de la ciudad de Bogotá D.C., suscrito por el señor PRO03 Gustavo Adolfo Galindo Buenhoombre, perteneciente al Grupo de Gestión Predial de la Dirección de Infraestructura – DIFRA, y el formato de estudio de viabilidad técnico, jurídico y catastral de bienes inmuebles para el servicio de la Policía Nacional (2BS-FR-0047) del 25/06/2024.

Que mediante comunicación oficial Nro. GS-2024-007608-DIFRA, de fecha 31/10/2024, se emitió concepto por parte del señor mayor HECTOR YESEDT ANGARITA ROJAS, Jefe Área de Bienes Raíces de la Dirección de Infraestructura de la Policía Nacional, quien manifestó: *"(…) que según el registro de bienes inmuebles que reporta el Sistema de Bienes Inmuebles - SIBIN, actualmente NO se cuenta con un predio o edificación de 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 (…)".*

Mediante comunicación oficial Nro. GS-2024-030562-SEGEN del 29/10/2024, el señor teniente coronel CAMILO ANDRES LÓPEZ RAMÍREZ, Jefe Área de Defensa Judicial de la Secretaría General, solicitó al señor mayor CARLOS MARIO HERNÁNDEZ RAMÍREZ, Jefe Grupo Seccional de Inteligencia Policial MEBOG, estudio de seguridad del inmueble, el cual se dio respuesta mediante comunicación oficial Nro. GS-2024-598304-MEBOG-MEBOG del 06/11/2024, suscrito por el señor mayor CARLOS MARIO HERNÁNDEZ RAMÍREZ, Jefe Seccional de Inteligencia Policial MEBOG, con la cual indican que el estudio seguridad del bien inmueble se encuentra vigente según la temporalidad del mismo (2 años de vigencia) alineados a la resolución No. 01675 del 21-05-2021 "Manual de Seguridad Física de Instalaciones Policiales"; siendo elaborado un producto terminado de inteligencia de código 20240201610103000002893 6 – clasificación de la información: Restringido, el cual fue creado y difundido por medio del sistema de inteligencia SIP a los receptores autorizados.

Cabe señalar que se realizó comunicación oficial No. GS-2024-214528-MEBOG del 24/04/2024, por medio de las cual se trasladó de la reserva legal de la información del producto terminado de inteligencia.

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, de los cuales se realiza el uso de 460 metros cuadrados, reuniendo 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, cinco (05) baños, cuatro (04) parqueaderos para carros, tiene varias vías de acceso, ochenta (80) puntos de red para datos y voz, patio o áreas libres, 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".

Verificando el Decreto 0199 2024 "Por el cual se estables el Plan de Austeridad del Gasto 2024 para los órganos de hacen parte del Presupuesto General de la Nación", los funcionarios de dueños de la necesidad que firman en presente estudio previo, se acogen al mismo teniendo en cuenta la necesidad a satisfacer.

Es de anotar que, se realizó la consulta en la Tienda Virtual del Estado Colombiano https://www.colombiacompra.gov.co/tienda-virtual-del-estado-colombiano, encontrando que los Acuerdos Marco de Precios publicados no contemplan este servicio. Al igual que los catálogos de Grandes Superficies registrados en la Tienda Virtual del Estado Colombiano (TVEC).

En cumplimiento al numeral 8 del Artículo 2.2.1.1.2.1.1 del Decreto 1082 del 26 de mayo de 2015 modificado por el artículo 1 del Decreto 399 del 13 de abril de 2021, "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 en mención, NO está cubierto bajo las obligaciones de carácter internacional derivadas de los Acuerdos toda vez que por excepción a la aplicabilidad de los Acuerdos Comerciales, el proceso corresponde a una Contratación Directa".

El contrato de arrendamiento del inmueble descrito en este objeto se requiere para el mes de diciembre de 2024.

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 (2022, 2023 y 2024), 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
DIRECCIÓN ADMINISTRATIVA Y FINANCIERA / INVERSIONES LA ORQUIDEA REAL S.A.S.	06-1-10200-22 del 29/11/2022	ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE — 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.
DIRECCIÓN LOGÍSTICA Y FINANCIERA / INVERSIONES LA ORQUIDEA REAL S.A.S.	06-1-10301-23 del 30/10/2023	ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE — 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 372 2023	PLANEACIÓN Y EJECUCIÓN	El Contratista cumplió a cabalidad las cláusulas estipuladas del contrato.
DIRECCIÓN LOGÍSTICA Y FINANCIERA / INVERSIONES LA ORQUIDEA REAL S.A.S.	06-1-10241-24 del 02/09/2024	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	PN DILOF CD 332 2024	PLANEACIÓN Y EJECUCIÓN	En ejecución

- **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 Administrativa 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:*

- ✓ 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 un inmueble, para suplir la necesidad toda vez que en las instalaciones de la Dirección General no se cuenta con el espacio suficiente que permita el funcionamiento del Área de Defensa Judicial y la Unidad de Defensa Judicial Nivel Central, para soportar lo anterior, el jefe del Área Defensa Judicial solicitó a la Jefatura de Administración de Recursos, mediante oficio GS-2024-030559-SEGEN del 29/10/2024, emitir concepto frente a la disponibilidad de un bien inmueble en la Policía Nacional, que cumpla con las características requeridas para el funcionamiento del Área de Defensa Judicial y la Unidad de Defensa Judicial Nivel Central de la Secretaría General de la Policía Nacional; ante lo cual mediante oficio GS-2024-007629-DIFRA del 01/11/2024, menciona *(…) "En atención a la comunicación oficial Nro.* GS-2024-030559-SEGEN *del 31/10/2024, mediante la cual solicita emitir concepto y de disponibilidad de un predio el funcionamiento del Área del Área de Defensa Judicial y la unidad de defensa judicial nivel central de la secretaría general de la Policía Nacional, requerido para adelantar el proceso contractual de arrendamiento del inmueble ubicado en la calle 44B No 55-93, barrio la esmeralda de la ciudad de Bogotá ", respetuosamente me permito informar a mi coronel, 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.*

Para efectos de continuar con el proceso contractual, se deberán atender los lineamientos para la suscripción de contratos de arrendamiento de bienes inmuebles por parte de la Policía Nacional, señalados en el Instructivo Nro. 024 DIPON - DIRAF - 70 del 14/09/2020 y la Resolución Nro. 03049 de 2014 "Por la cual se adopta el Manual de Contratación de la Policía Nacional", actualizado, modificado y complementado mediante Resolución Nro. 00090 del 15/01/2019, así mismo, lo dispuesto en el Decreto 0199 del 20/02/2024 "Por el cual se establece el Plan de Austeridad del Gasto 2024 para los órganos que hace parte del Presupuesto General de la Nación *" (…).*

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

La experiencia del proponente se logra evidenciar durante los diferentes contratos de arrendamiento surtidos con la Policía Nacional de Colombia, para el funcionamiento del Área de Defensa Judicial, periodos en los cuales ha cumplido a cabalidad cada uno de los términos y requisitos establecidos en la normatividad vigente.

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

No aplica.

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 ARRENDAMIENTO

Este inmueble se encuentra ubicado en la calle 44B No. 55-93, barrio la Esmeralda, 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 al anexo "ESPECIFICACIONES TÉCNICAS MÍNIMAS".

5.3. PLAZO DE EJECUCIÓN

El plazo de ejecución del contrato será de la siguiente manera:

Vigencia 2024: A partir del 16/12/2024, fecha en la cual se suscribirá el acta de inicio y hasta el 31/12/2024.

Vigencia 2025: A partir de la expedición del registro presupuestal hasta el 15/06/2025.

5.4. FORMA DE PAGO

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

Vigencia 2024:

Se efectuará un (01) pago correspondiente por valor de SIETE MILLONES OCHOCIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL SESENTA Y SEIS PESOS CON CINCUENTA Y SEIS CENTAVOS MONEDA LEGAL INCLUIDO IVA ($7.897.066,56), 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).

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

Nota 2: para efectuarse el pago el contratista deberá cumplir con lo establecido en la Resolución No. 165 del 01/11/2023, "Por la cual se desarrolla el sistema de facturación, los proveedores tecnológicos, se adopta la versión 1.9 del anexo técnico de factura electrónica de venta, se expide el anexo técnico 1.0 del documento equivalente electrónico, y se dictan otras disposiciones en materia del sistema de facturación", en las Circulares Externas 002 del 08/01/2016, mediante la cual se implementó el "PAGO A BENEFICIARIO FINAL A TRAVÉS DEL SIIF NACIÓN" y 042 del 26/12/2023, mediante la cual se implementó el "SISTEMA FACTURACIÓN ELECTRÓNICA DEL SIIF NACIÓN", expedidas por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público, en caso de que aplique.

Vigencia 2025:

Se efectuarán (05) pagos por valor de DIECISÉIS MILLONES CIENTO OCHENTA Y UN MIL OCHENTA Y NUEVE PESOS CON TREINTA Y OCHO CENTAVOS ($16.181.089,38) cada uno, contados desde el mes de enero al 15 de junio de 2025, a título de canon mensual de arrendamiento moneda legal colombiana, para un total de OCHENTA MILLONES NOVECIENTOS CINCO MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y SEIS PESOS CON NOVENTA CENTAVOS MONEDA LEGAL INCLUIDO IVA ($80.905.446,90), y quince días por valor de OCHO MILLONES NOVENTA MIL QUINIENTOS CUARENTA Y CUATRO PESOS CON SETENTA Y CINCO CENTAVOS ($8.090.544,75), 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).

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

Nota 2: para efectuarse el pago el contratista deberá cumplir con lo establecido en la Resolución No. 165 del 01/11/2023, "Por la cual se desarrolla el sistema de facturación, los proveedores tecnológicos, se adopta la versión 1.9 del anexo técnico de factura electrónica de venta, se expide el anexo técnico 1.0 del documento equivalente electrónico, y se dictan otras disposiciones en materia del sistema de facturación", en las Circulares Externas 002 del 08/01/2016, mediante la cual se implementó el "PAGO A BENEFICIARIO FINAL A TRAVÉS DEL SIIF NACIÓN" y 042 del 26/12/2023, mediante la cual se implementó el "SISTEMA FACTURACIÓN ELECTRÓNICA DEL SIIF NACIÓN", expedidas por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público, en caso de que aplique.

5.5. SUPERVISOR

El supervisor del contrato será el Jefe del Área Defensa Judicial, o quien haga sus veces, o quien con posterioridad designe la Dirección Logística y Financiera, quien verificará la ejecución idónea y el cumplimiento del objeto del contrato de acuerdo con las funciones asignadas para el efecto en los Artículos 83 "Supervisión e interventoría contractual" y 84 "Facultades y deberes de los supervisores y los interventores" de la Ley 1474 de 2011 "Por la cual se dictan normas orientadas a fortalecer los mecanismos de prevención, investigación y sanción de actos de corrupción y la efectividad del control de la gestión pública" y 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 le sean requeridos en la mencionada Resolución.

El supervisor del contrato 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.

5.6. OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO

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

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 del presente proceso se realizará en forma total, teniendo en cuenta el anexo "ESPECIFICACIONES TÉCNICAS MÍNIMAS", y en concordancia a lo establecido en el Decreto 1082 de 2015.

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, las cuales se relacionan en el anexo "ANÁLISIS DEL RIESGO Y LA FORMA DE MITIGARLO"

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		
	2022	2023	2024
MODALIDAD DE SELECCIÓN DEL CONTRATISTA	CONTRATACIÓN DIRECTA	CONTRATACIÓN DIRECTA	CONTRATACIÓN DIRECTA
NÚMERO Y OBJETO DEL CONTRATO	06-1-10200-22 ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE — 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	06-1-10301-23 ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE — 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	06-1-10241-24 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
CANTIDAD DEL BIEN, OBRA O SERVICIO	1	1	1

DESCRIPCIÓN	VIGENCIAS		
	2022	2023	2024
AUTORIZACIONES PERMISOS Y LICENCIAS REQUERIDAS PARA SU EJECUCIÓN	N/A	N/A	N/A
VALOR DEL CONTRATO	$143`990.000,00	$145`946.000,00	$59.227.999,20
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	INVERSIONES ORQUIDEA REAL S.A.S.	INVERSIONES ORQUIDEA REAL S.A.S.	INVERSIONES ORQUIDEA REAL S.A.S.
COMPORTAMIENTO DE LOS CONTRATISTAS E IMPOSICIÓN DE SANCIONES	SIN INCONVENIENTES	SIN INCONVENIENTES	SIN INCONVENIENTES
LUGARES DE ENTREGA ACORDADOS	Calle 44B No. 55-93	Calle 44B No. 55-93	Calle 44B No. 55-93
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 01/11/2022, previa aprobación de la garantía única y hasta el 31/10/2023.	A partir del 01/11/2023, previa aprobación de la garantía única y hasta el 31/08/2024.	A partir del 03/09/2024, previa aprobación de la garantía única y hasta el 15/12/2024.
NÚMERO DEL PROCESO	PN DIRAF CD 281 2022	PN DIRAF CD 372 2023	PN DILOF CD 332 2024

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

MODELO DE ABASTECIMIENTO ESTRATÉGICO (MAE)

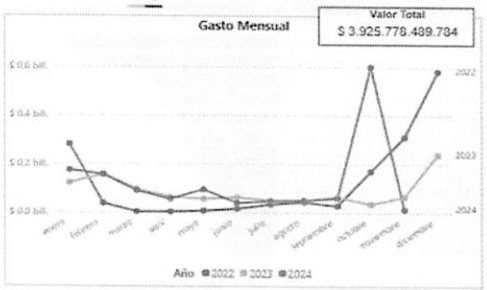
Con el fin de establecer el comportamiento del **ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE DIFERENTES UNIDADES DE LA POLICÍA NACIONAL,** , se procedió a verificar en Colombia Compra Eficiente, el Modelo de Abastecimiento Estratégico (MAE), herramienta de análisis de demanda, en categoría se registraron los códigos UNSPSC correspondientes al segmento, familia y clase, así: 80131502, encontrando que durante las vigencias 2022, 2023 y 2024 las entidades estatales adjudicaron **21.860** contratos por valor de **$3.925.778.489.784** así:

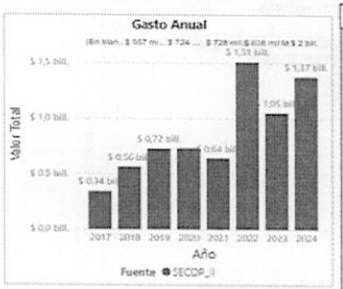
Última actualización
Martes, Noviembre 5, 2024 - 5:00pm

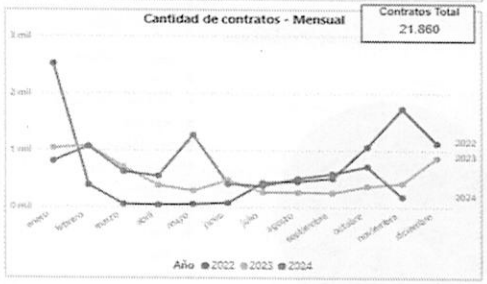
Agencia Nacional de Contratación Pública Colombia Compra Eficiente

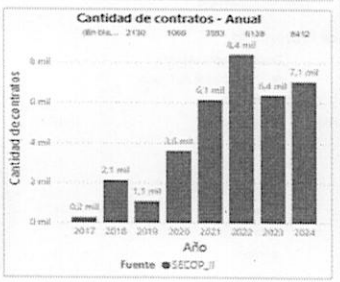
ANÁLISIS DE LA DEMANDA

Atrás | Reiniciar









FILTROS:

Seleccione el año:
2017 2018 2019 2020 2021 2022

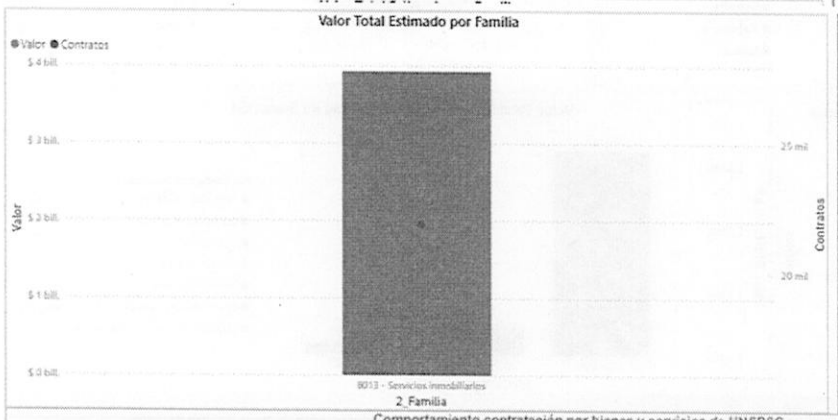
Seleccione la Fecha
Fecha firma
01/01/2022 18/11/2024

Departamento de Entidad
Todas

Nombre de Entidad (agregado)
Buscar
Seleccionar todo
ADMINISTRACION PUBLICA COOPERATIVA DE SER...
ADMINISTRADORA DE LOS RECURSOS DEL SISTE...
AERONAUTICA CIVIL - AEROCIVIL
AEROPUERTO INTERNACIONAL MATECAÑA
AGENCIA DE COMERCIALIZACION E INOVACION P...
AGENCIA DE DESARROLLO RURAL - ADR

Plataforma:
SECOP_I SECOP_II

Nombre de Entidad (plataforma)
Buscar
Seleccionar todo
ESTABLECIMIENTO PENITENCIARIO DE MEDIANA ...
ALCALDIA MUNICIPAL FUSAGASUGA
APC COLOMBIA
COMANDO DE RECLUTAMIENTO Y CONTROL RESE...
CORPOURABA
DIRECCIÓN TERRITORIAL DE SALUD DE CALDAS
HOSPITAL LOCAL PRIMER NIVEL ESE FUENTEDEORO



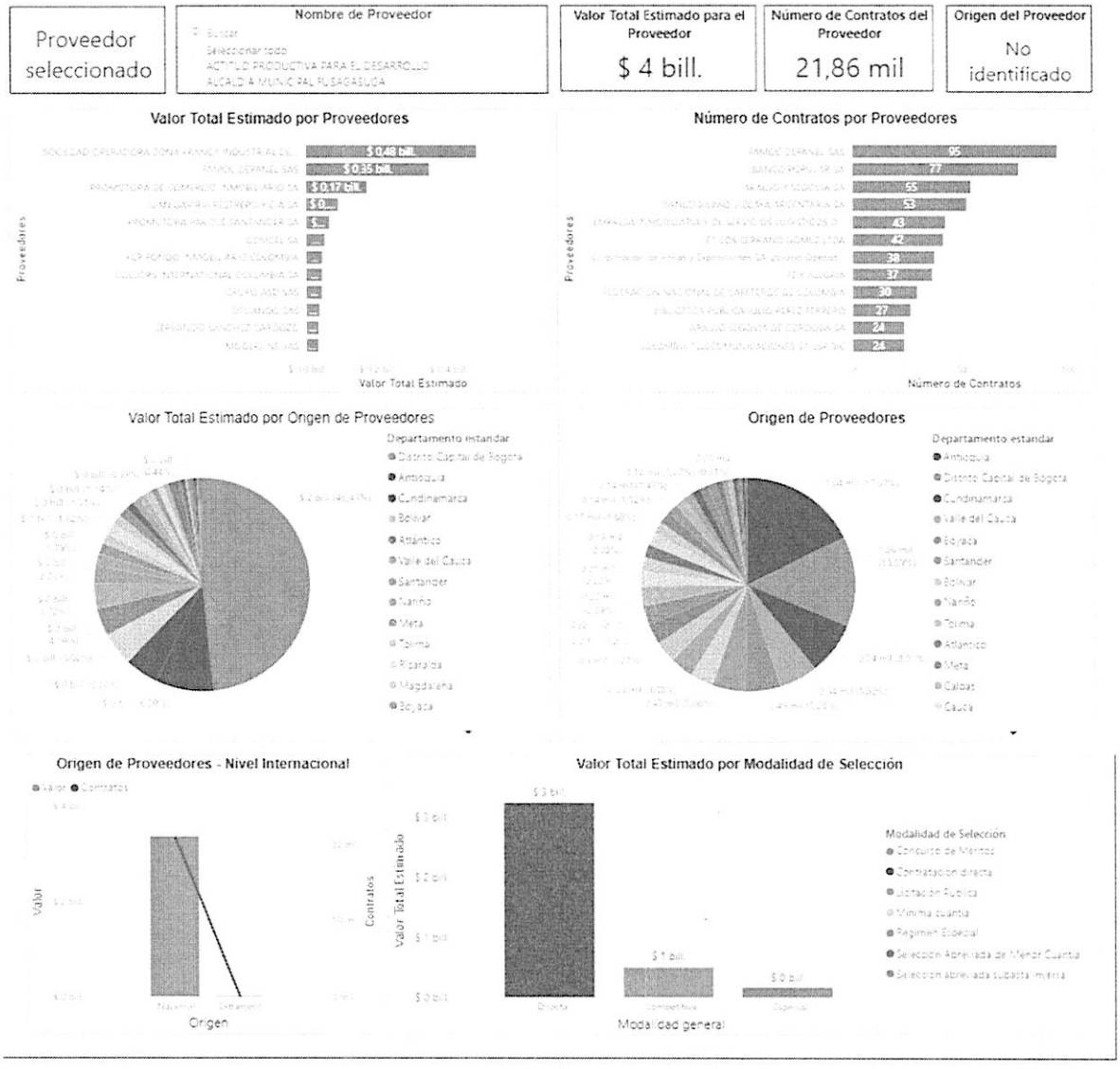
Seleccione una categoría:
(Segmento / Familia / Clase)
Buscar
Seleccionar todo
10 - Material Vivo Vegetal y Animal, Accesorios...
11 - Material Mineral, Textil y Vegetal y Animal ...
12 - Material Químico Incluyendo Bioquímicos ...
13 - Materiales de Resina, Colofonia, Caucho, E...
14 - Materiales y Productos de Papel
15 - Materiales Combustibles, Aditivos para Co...

Valor contratado:
$ 0 $ 481.658.137.903

Modalidad de selección
Competitiva Enajenación
Directa Especial

Comportamiento contratación por bienes y servicios de UNSPSC

Año	2022			2023			2024	
Clasificador de Bienes y Servicios - Familia	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor
⊞ 8013 - Servicios inmobiliarios	8412	$ 1.505.743.175.754	38,36%	6380	$ 1.048.130.634.031	26,70%	7068	$ 1.371.904.679.9
⊞ 801315 - Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones	8412	$ 1.505.743.175.754	38,36%	6380	$ 1.048.130.634.031	26,70%	7068	$ 1.371.904.679.9
Total	8412	$ 1.505.743.175.754	38,36%	6380	$ 1.048.130.634.031	26,70%	7068	$ 1.371.904.679.9



De acuerdo con el artículo 3 de la Ley 1712 de 2014, sobre el principio de calidad de la información, las Entidades Estatales son responsables de la oportunidad, objetividad y veracidad de la información que publican.

La Agencia Nacional de Contratación Pública - Colombia Compra Eficiente no es responsable por la información publicada en el SECOP. Si requiere información o Documentos del Proceso debe solicitarlos a la Entidad Estatal que adelantó el Proceso de Contratación respectivo.

AGENCIA NACIONAL DE CONTRATACIÓN PÚBLICA - COLOMBIA COMPRA EFICIENTE -
Subdirección de Estudios de Mercado y Abastecimiento Estratégico (EMAE)
https://www.colombiacompra.gov.co/ información.emae@colombiacompra.gov.co
Agencia Nacional de Contratación Pública Colombia Compra Eficiente

2. https://app.powerbi.com/view?r=eyJrIjoiOTNjY2MyZmUtZWE1My00NmY4LWJiMDctNjE4NTA0OTFkZGQyIiwidCI6IjdiMDkwNDFILTI0NTEtNDlkMC04Y2IxLTc5ZDVlM2Q4YzFiZSIsImMiOjR9

De lo anterior, se puede evidenciar que de los segmentos: servicios inmobiliarios; y clases: alquiler y arrendamiento de propiedades edificaciones, durante las últimas tres (03) vigencias se adjudicaron 8412 contratos en 2022 por valor de $1.505.743.175.754 en 2023 por valor de $1.048.130.634.031 y 7068 en 2024 por valor de 1.371.904.679.999, siendo la modalidad más utilizada, la contratación directa.

2. ANÁLISIS DEL MERCADO

DESCRIPCIÓN DEL MERCADO

En la actualidad en el mercado colombiano se cuenta con personas naturales o jurídicas, en forma individual o conjunta, consorcio, u otras formas de asociación, acreditadas en el país, empresas públicas y/o privadas que pueden suministrar el servicio de inmobiliaria de acuerdo a las especificaciones técnicas exigidas por la Policía Nacional y suplir las necesidades de arrendamiento de bodega para almacenaje del componente tecnológico de esta Oficina Asesora.

El mercado inmobiliario de la ciudad de Bogotá, ofrece los servicios de arrendamiento de bodegas de acuerdo a las necesidades establecidas en las especificaciones técnicas, respecto al área en m2, altura, acceso, ubicación, acometidas, entrega de los elementos dentro de los términos y fechas establecidas por el contrato, con una garantía de uso por el término que la Policía Nacional considere pertinente y con capacidad de producción de un 100% de la materia prima exigida.

Panorama macroeconómico inmobiliario 2024

Las condiciones económicas siguen siendo resistentes de cara a 2024, pero se espera que el año que viene sea desigual para muchos mercados inmobiliarios y tomadores de decisiones. Los riesgos siguen siendo elevados y las señales de previsibilidad sólo surgirán a medida que avance el año.

Los mercados todavía están lidiando con la inflación y, en algunos casos, el riesgo de recesión. Pero los avances de los bancos centrales a la hora de frenar la inflación se hicieron evidentes hacia finales de 2023. Esto ha generado un sentimiento generalizado en el mercado de que las tasas de interés probablemente estén en su punto máximo; Los mercados anticipan los giros de los bancos centrales y esperan un aterrizaje suave. Sin embargo, dada la resiliencia de muchas economías a nivel mundial, se espera que las tasas oficiales se mantengan elevadas hasta bien entrado 2024. Los efectos retardados del ajuste monetario, la inestabilidad geopolítica y la incertidumbre electoral en las principales economías están creando riesgos potenciales adicionales para las perspectivas. El escenario base previsto es una moderación del crecimiento económico en 2024 en comparación con 2023, y las perspectivas de recuperación mejorarán más adelante en el año. Esperamos que el crecimiento sea más fuerte entre los principales países de Asia Pacífico, especialmente India. Las economías europeas –Alemania en particular– corren el mayor riesgo de sufrir un crecimiento débil o incluso una recesión en la primera parte del año. Mientras tanto, se pronostica que Estados Unidos y Australia verán un ritmo de expansión económica decente, aunque por debajo de la tendencia. En los mercados inmobiliarios, sin embargo, esperamos una amplia variación sectorial y geográfica en el próximo ciclo de crecimiento, a medida que concluyan los ajustes no sincrónicos del último ciclo y los participantes del mercado superen los desafíos actuales.

Normalización y retorno de la previsibilidad

La inflación está cayendo en la mayoría de las principales economías del mundo, lo que significa que está volviendo una mayor previsibilidad a los precios al consumidor y al productor, y también a los costos de construcción, incluso si seguirán siendo altos. Las tasas de interés en la mayoría de las economías desarrolladas han alcanzado su punto máximo después de un agresivo ajuste monetario en 2022 y 2023, y es probable que las tasas de interés se mantengan estables hasta que comience el ciclo de recortes a mediados o finales de 2024. Dado que los movimientos futuros de las tasas de política probablemente serán a la baja, el endeudamiento los costos caerán. Es posible que las tasas de mercado aún enfrenten volatilidad, pero la dirección de la tendencia ahora es bajista, lo que proporciona cierta previsibilidad a los costos futuros de la deuda. Las perturbaciones relacionadas con la pandemia (en los hábitos de compra de los consumidores, el comercio internacional y el comercio electrónico) ya se han asentado en gran medida y alinearán la demanda logística con las tendencias históricas de crecimiento, donde los procesos de desarrollo se están desacelerando en los mercados más maduros. La utilización de oficinas ha mejorado a nivel mundial y se ha estabilizado principalmente en Asia y partes de Europa. En EE. UU., los mandatos de regreso a la oficina se han generalizado y esperamos que la utilización continúe aumentando gradualmente en 2024 y que se revitalicen los CBD con un renovado tráfico peatonal durante el día y una demanda minorista.

Inversión estratégica.

Quizás la mayor tarea para los inversores inmobiliarios en 2024 sea equilibrar los desafíos financieros y de gestión de activos dentro de sus carteras existentes, con el deseo de desplegar capital en activos en demanda y aprovechar las oportunidades durante los próximos 12 a 24 meses. Una característica definitoria de los inversores exitosos será la ambidestreza: la capacidad de ejecutar estrategias ofensivas y defensivas, desplegar recursos de manera efectiva y tomar decisiones con convicción en un clima aún incierto. Muchos gestores de inversiones tienen que lidiar con cosechas de rentabilidad de cero a negativos, lo que genera desafíos adicionales, incluida la retención de talentos.

La deuda en el foco de atención

En un mercado donde el crédito sigue disponible y activo, la estabilidad y previsibilidad de las tasas de interés serán más importantes para mejorar la actividad del mercado de inversión que el nivel de los costos de endeudamiento por sí solo. Las estrategias de crédito inmobiliario seguirán siendo el centro de atención en medio del entorno de tasas de interés elevadas y están surgiendo nuevas fuentes de deuda para complementar las opciones de financiamiento en mercados y sectores donde los prestamistas son más cautelosos. Dadas las caídas en los valores inmobiliarios hasta la fecha, habrá muchas situaciones en las que se requerirá nuevo capital para cumplir con los acuerdos de servicio de la deuda. Sin embargo, los vencimientos de los préstamos catalizarán la actividad transaccional y, en algunos casos, las dificultades. El aumento de la originación de préstamos en 2024 proporcionará datos más claros sobre el valor de las propiedades para prestamistas, inversores y tasadores.

La sensación de que las tasas de interés han alcanzado su punto máximo ayudará a mejorar los volúmenes de transacciones y estabilizar los precios, pero hará falta tiempo y una estabilidad prolongada en las tasas de índice para desbloquear aún más el polvo seco. A principios de 2024, Estados Unidos se encuentra más avanzado en su ciclo de ajuste de precios, seguido de Europa y luego Asia Pacífico. Pero el mercado inmobiliario no se puede jugar precisamente desde una perspectiva temporal. Esperar el momento perfecto para actuar en estrategias de mediano y largo plazo corre el riesgo de perder oportunidades emergentes y quedarse atrás de sus competidores.

Instantáneas por sector

Existen oportunidades de crecimiento en grupos de sectores y micro mercados geográficos, y habrá oportunidades en situaciones de dificultades y esfuerzos de reequilibrio de cartera. Para los inversores, el enfoque en la diversificación tomará diferentes formas en los mercados de todo el mundo, e incluso aquellos sectores que actualmente están "en desgracia" todavía tienen segmentos interesantes y un lugar en las carteras globales diversificadas.

Los sectores de Vivienda seguirán siendo un punto brillante en 2024 y más allá por muchas razones. Una población mundial en expansión se está volviendo más urbana, lo que significa que las ciudades requieren más hogares, así como una gama más amplia de tipos y tamaños de hogares. Las tendencias estructurales a largo plazo, como el envejecimiento de la población, la demanda de educación y la disponibilidad de vivienda, siguen siendo impulsores críticos de la demanda de vivienda y seguirán beneficiando las estrategias de inversión de Living en más mercados a nivel mundial. En el corto plazo, en 2024, algunos mercados experimentarán dificultades y situaciones de microsobreoferta a medida que las tasas de interés y la concentración de nuevas construcciones en los mercados en crecimiento tengan un impacto.

El creciente énfasis en la regionalización y la fabricación local continuará en 2024, a medida que se amplíen los esfuerzos para acercar la producción al cliente y diversificar las cadenas de suministro. El cambiante panorama global de incentivos gubernamentales traerá nueva manufactura a las economías avanzadas de América del Norte y Europa, impulsando la demanda de instalaciones industriales y logísticas. La urbanización y la evolución de las preferencias de los consumidores que priorizan tiempos de entrega cada vez más rápidos significarán una atención cada vez mayor a la logística urbana. Estas tendencias beneficiarán no sólo a las áreas metropolitanas más grandes sino también a la creciente región del Sunbelt de Estados Unidos.

El sector de Retail está preparado para un regreso en evolución en 2024. Los inversores están regresando a un sector que anteriormente en el ciclo transformó su dinámica de oferta y demanda y su perfil de rendimiento y alquiler para ofrecer retornos atractivos y oportunidades para un crecimiento renovado del alquiler. En Estados Unidos, el comercio minorista de alta calidad y bien ubicado (especialmente el de alimentación) ha sido uno de los segmentos de mejor desempeño, con crecientes asignaciones de inversionistas a medida que los consumidores se mantienen resilientes al estímulo de la era COVID en medio de un fuerte crecimiento del empleo y los salarios. En Europa, el continuo repunte de los viajes y el

turismo, y el regreso de un crecimiento positivo de los salarios reales a medida que cae la inflación, respaldarán la facturación en un momento en que las condiciones económicas, por lo demás, son débiles. En China, la inclusión de algunas formas de comercio minorista en el esquema CREIT debería impulsar la demanda de activos minoristas; y la fuerte recepción del primer REIT minorista de la India en 2023 podría preparar el escenario para una mayor inversión en centros comerciales de alta calidad durante el próximo año.

Para obtener más información sobre el mercado global de Data Center Descargue nuestra última investigación Se prevé que el mercado mundial de centros de datos será uno de los sectores de más rápido crecimiento en muchas geografías hasta 2026, y también uno que experimentará cambios continuos. La evolución de la inteligencia artificial (IA) desde el entusiasmo y la exageración en 2023 hasta una adopción racional y estratégica en 2024 (dentro del sector inmobiliario y más allá) impulsará tanto una aceleración en los requisitos para la cantidad de centros de datos como cambios en la ubicación, criterios de construcción y funcionamiento de los centros individuales. Por ejemplo, los criterios de selección del sitio de infraestructura de IA favorecen precios de energía más bajos y costos de tierra más bajos, y las instalaciones en la era de la IA necesitarán cada vez más adaptarse a las necesidades cambiantes de hardware, como las instalaciones de refrigeración avanzadas. Navegar por las oportunidades y riesgos emergentes en 2024 en este sector único requerirá experiencia estratégica y operativa.

Vuelo hacia la calidad

Para los ocupantes de bienes raíces, consideramos que 2024 será un año para solidificar aún más las políticas en el lugar de trabajo y alinear las estrategias de cartera con nuevas formas de trabajar y trayectorias de crecimiento revisadas. Los ocupantes están trabajando para mejorar las instalaciones existentes y perfeccionar los requisitos de espacio (ubicación, calidad, diseño y comodidades) para hacer que la oficina sea "digna de viajar", respaldar los mandatos de regreso a la oficina, fortalecer el compromiso de los empleados y, en última instancia, impulsar el rendimiento. También habrá un cambio de mentalidad, a medida que los líderes corporativos de bienes raíces pasen de operar activos estáticos a administrar lugares de trabajo dinámicos, y los niveles de ocupación y los requisitos comerciales cambien en un día o semana determinado. La tecnología será más crítica que nunca en 2024, a medida que las organizaciones prueben y aprendan de los pilotos de IA y se esfuercen por aprovechar la riqueza de datos del lugar de trabajo en sus carteras.

Un área en particular que vemos que aumentará aún más en 2024 es el enfoque de los ocupantes en la sostenibilidad. Más del 50% de las empresas más grandes del mundo por capitalización de mercado han anunciado objetivos con base científica que vinculan su futura demanda de construcción con un compromiso de carbono. Las regulaciones y los requisitos de divulgación corporativa en torno a la sostenibilidad están aumentando cada vez más, lo que lleva a las empresas (e inversores) a construir edificios más ecológicos. Sin embargo, en 20 mercados globales, el 65% de la demanda general de espacios de trabajo con bajas emisiones de carbono no se cubrirá con el stock existente o con la actual cartera de desarrollo para 2030. Esto presenta una oportunidad significativa para los propietarios o desarrolladores de edificios sostenibles, especialmente con baja huella de carbono/cero emisiones netas. edificios – para acelerar las modernizaciones y nuevos desarrollos para satisfacer esta demanda insatisfecha.

El desafío contrario a la intuición que enfrentarán muchas empresas, a pesar de que muchos mercados globales tienen un aumento de las vacantes y una demanda general moderada, es que la fuga hacia la calidad en las oficinas ha creado una fuerte concentración de la demanda en el extremo superior de la mayoría de los mercados, que ahora son cada vez más ajustados. Si bien la nueva ola de construcción aún está alcanzando su punto máximo en Asia Pacífico, donde la demanda también sigue siendo más sólida, muchos mercados globales en Occidente (especialmente los EE. UU.) verán que las entregas de oficinas se desacelerarán significativamente debido a los costos y las opciones de financiamiento limitadas, lo que limitará aún más el espacio de alta calidad. opciones en los próximos dos o tres años. Las probables dificultades y la posible escasez de capital para los activos de oficinas existentes en 2024, junto con cierta obsolescencia acelerada, crearán riesgos adicionales para los ocupantes en los próximos años. Como resultado, los alquileres en la parte superior del mercado experimentarán un fuerte crecimiento, con potencial de aumentos anuales de dos dígitos a mediano plazo en los espacios de mayor calidad, bien ubicados, dinámicos y sostenibles. Este desequilibrio entre la oferta y la demanda creará oportunidades de acción temprana tanto para los ocupantes como para los inversores.

Oportunidad en medio del desafío

Si bien las perspectivas para el próximo año son complejas, matizadas y sugieren un desempeño desigual, el tema predominante en los mercados inmobiliarios será el de las oportunidades en medio de los desafíos. La relativa estabilidad en el entorno macroeconómico ofrecerá oportunidades para que los inversores y ocupantes ejecuten estrategias

inmobiliarias que no eran realistas de implementar en 2022 y 2023. Si bien esperamos una volatilidad continua, los altibajos extremos posteriores a la pandemia en el sector se moderarán y ofrecerán resultados más predecibles, apoyando la actividad de los actores a lo largo del ciclo de vida inmobiliario. Aquellos que puedan superar los desafíos existentes y la incertidumbre persistente, mientras toman decisiones con convicción y ejecutan prioridades estratégicas a más largo plazo, tendrán una ventana para sobresalir.

En 2024, veremos la continuación de la fase de tocar fondo de los ciclos inmobiliarios no sincrónicos en todas las geografías y sectores. En este contexto, es probable que se impulsen algunos segmentos de mercado más fuertes con vientos de cola estructurales, mientras que los sectores más desafiados de 2023 buscan brotes verdes a medida que avanza 2024. También será fundamental vigilar de cerca la geopolítica, la política interna y la regulación en 2024. El año que viene habrá más elecciones nacionales que nunca en todo el mundo.

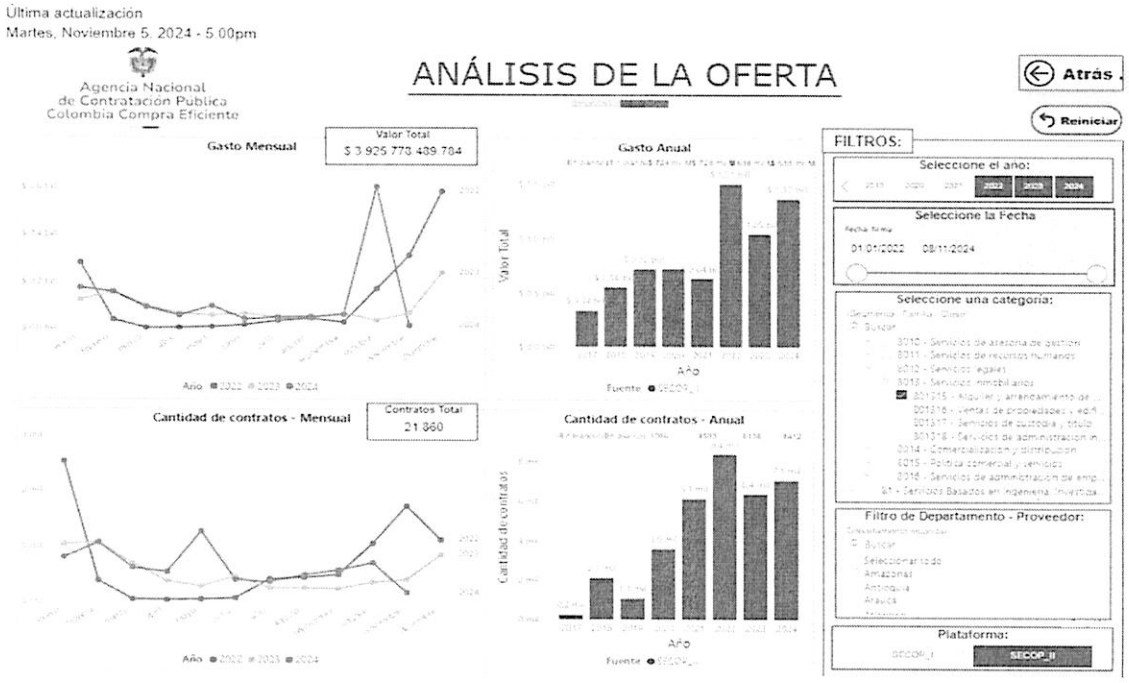
A pesar de los recientes desafíos y los probables obstáculos en el camino por delante, hay razones para ser optimistas a medida que pasamos las páginas de nuestros calendarios hacia 2024. Las perspectivas a largo plazo para la industria también son brillantes, impulsadas por las tendencias macroeconómicas seculares que ya se han observado. guiar el crecimiento del sector. La evolución del futuro del trabajo, el aumento de la subcontratación inmobiliaria, los continuos flujos de capital, la forma cambiante de la urbanización, la aceleración de la tecnología y el compromiso con la sostenibilidad darán forma al panorama inmobiliario durante el resto de la década.

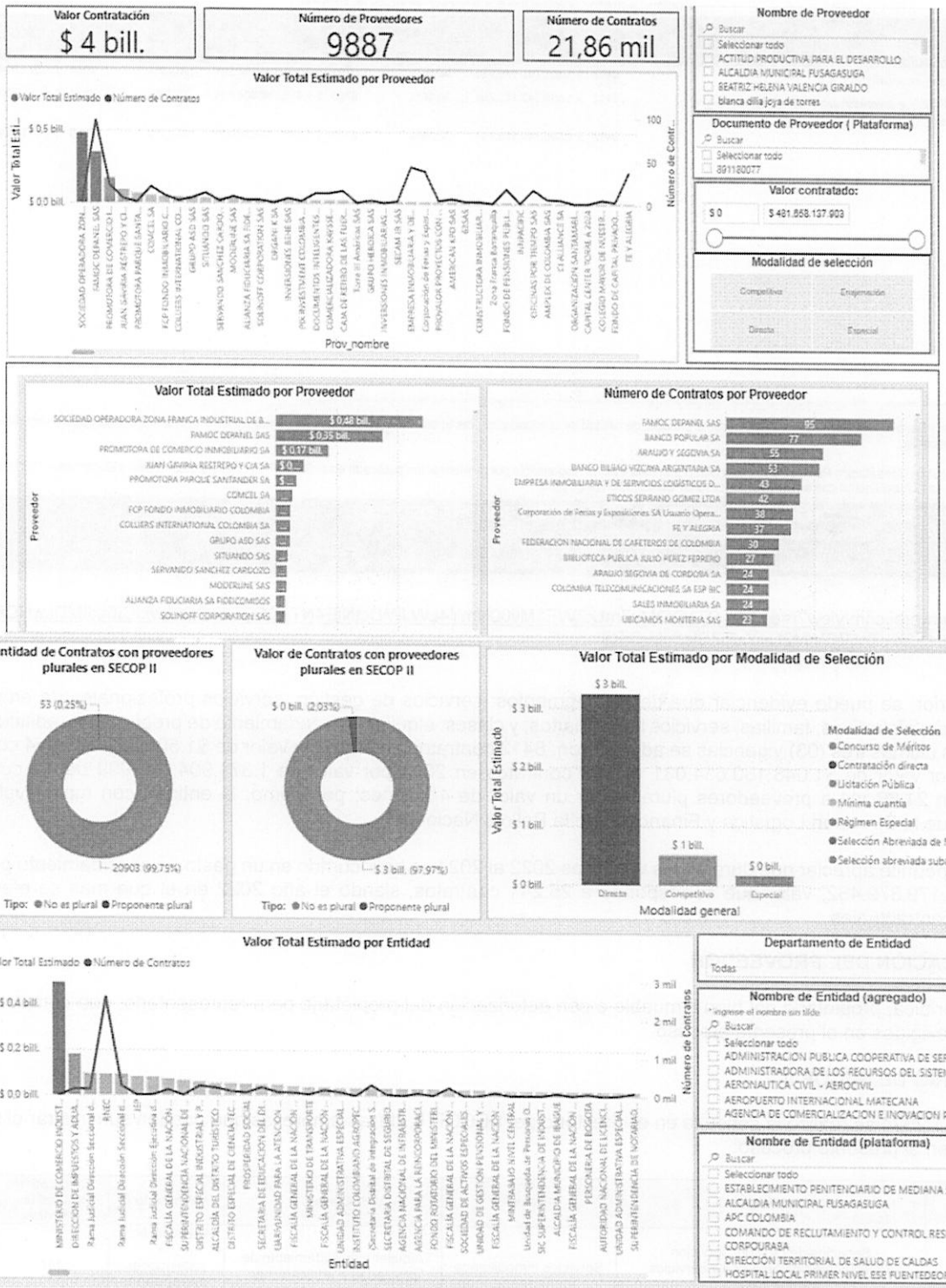
https://www.jll.com.co/es/trends-and-insights/research/global/panorama-inmobiliario-global

3. ANÁLISIS DE LA OFERTA

MODELO DE ABASTECIMIENTO ESTRATÉGICO – MAE

Con el fin de establecer el comportamiento de la oferta para ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE DIFERENTES UNIDADES DE LA POLICÍA NACIONAL., se procedió a verificar en Colombia Compra Eficiente, el Modelo de Abastecimiento Estratégico (MAE), herramienta de análisis de oferta, en categoría se registraron los códigos UNSPSC correspondientes al segmento, familia y clase, así: 80131502, encontrando que durante las vigencias 2022, 2023 y 2024 las entidades estatales adjudicaron 21.860 contratos por valor de $3.925.778., asimismo, se evidencia un total de 12,35 mil proveedores a nivel nacional, así:




Valor Contratación
$ 4 bill.
Número de Proveedores
9887
Número de Contratos
21,86 mil
Valor Total Estimado por Proveedor
Valor Total Estimado
Número de Contratos
Prov_nombre
Nombre de Proveedor
Buscar
Seleccionar todo
ACTITUD PRODUCTIVA PARA EL DESARROLLO
ALCALDIA MUNICIPAL FUSAGASUGA
BEATRIZ HELENA VALENCIA GIRALDO
blanca dilia joya de torres
Documento de Proveedor (Plataforma)
Buscar
Seleccionar todo
891180077
Valor contratado:
$ 0
$ 481.868.137.903
Modalidad de selección
Competitiva
Emergencia
Directa
Especial
Valor Total Estimado por Proveedor
Proveedor
SOCIEDAD OPERADORA ZONA FRANCA INDUSTRIAL DE B...
FAMOC DEPANEL SAS
PROMOTORA DE COMERCIO INMOBILIARIO SA
JUAN GAVIRIA RESTREPO Y CIA SA
PROMOTORA PAROLE SANTANDER SA
COMCEL SA
FCP FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA
COLLIERS INTERNATIONAL COLOMBIA SA
GRUPO ASD SAS
SITUANDO SAS
SERVANDO SANCHEZ CARDOZO
MODERLINE SAS
ALIANZA FIDUCIARIA SA FIDICOMISOS
SOLINOFF CORPORATION SAS
Número de Contratos por Proveedor
Proveedor
FAMOC DEPANEL SAS 95
BANCO POPULAR SA 77
ARAUJO Y SEGOVIA SA 55
BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA SA 53
EMPRESA INMOBILIARIA Y DE SERVICIOS LOGISTICOS D... 43
ETICOS SERRANO GOMEZ LTDA 42
Corporación de Ferias y Exposiciones SA Usuario Opera... 38
FE Y ALEGRIA 37
FEDERACION NACIONAL DE CAFETEROS DE COLOMBIA 30
BIBLIOTECA PUBLICA JULIO PEREZ FERRERO 27
ARAUJO SEGOVIA DE CORDOBA SA 24
COLOMBIA TELECOMUNICACIONES SA ESP BIC 24
SALES INMOBILIARIA SA 24
UBICAMOS MONTERIA SAS 23
Cantidad de Contratos con proveedores plurales en SECOP II
53 (0.25%)
20903 (99.75%)
Tipo: No es plural Proponente plural
Valor de Contratos con proveedores plurales en SECOP II
$ 0 bill. (2.03%)
$ 3 bill. (97.97%)
Tipo: No es plural Proponente plural
Valor Total Estimado por Modalidad de Selección
Valor Total Estimado
$ 3 bill.
$ 1 bill.
$ 0 bill.
Directa
Competitivo
Especial
Modalidad general
Modalidad de Selección
Concurso de Méritos
Contratación directa
Licitación Pública
Mínima cuantía
Régimen Especial
Selección Abreviada de Me...
Selección abreviada subast...
Valor Total Estimado por Entidad
Valor Total Estimado
Número de Contratos
Entidad
Departamento de Entidad
Todas
Nombre de Entidad (agregado)
Buscar
Seleccionar todo
ADMINISTRACION PUBLICA COOPERATIVA DE SERVI...
ADMINISTRADORA DE LOS RECURSOS DEL SISTEMA ...
AERONAUTICA CIVIL - AEROCIVIL
AEROPUERTO INTERNACIONAL MATECANA
AGENCIA DE COMERCIALIZACION E INOVACION PAR...
Nombre de Entidad (plataforma)
Buscar
Seleccionar todo
ESTABLECIMIENTO PENITENCIARIO DE MEDIANA SEG...
ALCALDIA MUNICIPAL FUSAGASUGA
APC COLOMBIA
COMANDO DE RECLUTAMIENTO Y CONTROL RESERV...
CORPOURABA
DIRECCIÓN TERRITORIAL DE SALUD DE CALDAS
HOSPITAL LOCAL PRIMER NIVEL ESE FUENTEDEORO

Comportamiento contratación por bienes y servicios de UNSPSC

Año	2022			2023			2024	
Clasificador de Bienes y Servicios - Familia	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor
8013 - Servicios inmobiliarios	8412	$ 1.505.743.175.754	38,36%	6380	$ 1.048.130.634.031	26,70%	7068	$ 1.371.904.679.999
801315 - Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones	8412	$ 1.505.743.175.754	38,36%	6380	$ 1.048.130.634.031	26,70%	7068	$ 1.371.904.679.999
Total	8412	$ 1.505.743.175.754	38,36%	6380	$ 1.048.130.634.031	26,70%	7068	$ 1.371.904.679.999

De acuerdo con el artículo 3 de la Ley 1712 de 2014, sobre el principio de calidad de la información, las Entidades Estatales son responsables de la oportunidad, objetividad y veracidad de la información que publican

La Agencia Nacional de Contratación Pública - Colombia Compra Eficiente no es responsable por la información publicada en el SECOP. Si requiere información o Documentos del Proceso debe solicitarlos a la Entidad Estatal que adelantó el Proceso de Contratación respectivo

AGENCIA NACIONAL DE CONTRATACIÓN PÚBLICA - COLOMBIA COMPRA EFICIENTE -
Subdirección de Estudios de Mercado y Abastecimiento Estratégico (EMAE)
https://www.colombiacompra.gov.co/ información.emae@colombiacompra.gov.co
Agencia Nacional de Contratación Pública Colombia Compra Eficiente

https://app.powerbi.com/view?r=eyJrIjoiOTNjY2MyZmUtZWE1My00NmY4LWJiMDctNjE4NTA0OTFkZGQyIiwidCI6IjdiMDkwNDFlLTI0NTEtNDlkMC04Y2IxLTc5ZDVlM2Q4YzFiZSIsImMiOjR9

De lo anterior, se puede evidenciar que de los segmentos: servicios de gestión, servicios profesionales de empresa y servicios administrativos; familias: servicios inmobiliarios; y clases: alquiler y arrendamiento de propiedades edificaciones, durante las últimas tres (03) vigencias se adjudicaron, 8412 contratos en 2022 por valor de $1.505.743.175.754 contratos en 2023 por valor de $1.048.130.634.031 y 7068 contratos en 2024 por valor de 1.371.904.679.999 de los cuales se adjudicaron 21,86 mil a proveedores plurales por un valor de 4 billones; por último, la entidad con mayor valor total estimado fue la Dirección Logística y Financiera de la Policía Nacional.

La gráfica permite apreciar que durante las vigencias 2022 al 2024 se ha incurrido en un gasto de arrendamiento por valor de $4´044.179.879.462, valor que corresponde a 26.241 contratos, siendo el año 2022 en el que más se efectuaron procesos contractuales.

IDENTIFICACIÓN DEL PROVEEDOR

Persona jurídica, propietaria del bien inmueble o con autorización del propietario para representarlo, que cumpla con los requisitos exigidos en el presente proceso.

DIRECTORIO DE SECOP II

El día 13/11/2024 se realizó la consulta en el directorio del SECOP II, de las empresas que pueden suministrar el servicio requerido en el presente proceso:

Código UNSPSC	Segmento	Familia	Clase	Producto	Cantidad de compañías inscritas	País
80131502	Servicios de gestión, servicios profesionales de empresa y servicios administrativos	Servicios inmobiliarios	Alquiler y arrendamiento de propiedad o edificaciones	Arrendamiento de instalaciones comerciales o industriales	117	Colombia

Fuente: https://community.secop.gov.co/Directory/CompanyProfiles/Network/Index

4. MONEDA A CONTRATAR

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

5. ANÁLISIS DE PRECIOS

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

- Precios 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 (2021, 2022 y 2023), 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
SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO CONTRATISTA: HOTEL YELLOW	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 16/12/2021	CD 1327 DE 2021	$ 18.762.371,00
ICBF REGIONAL BOGOTÁ CONTRATISTA: NUBIA DEL PILAR HURTADO ÁLVAREZ	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-662709; CHIP AAA0077RJHY; CÉDULA CATASTRAL FB 37 100 17 PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LAS OFICINAS DEL CENTRO ZONAL FONTIBÓN.	11012522022 del 16/12/2022	159202	$173.051.492,05
UNIDAD NACIONAL DE PROTECCIÓN - UNP CONTRATISTA: PIZANTE S.A	CONTRATAR EL ARRENDAMIENTO DE UNA BODEGA PARA EL MANEJO DEL PARQUE AUTOMOTOR DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ POR EL PROGRAMA DE PROTECCIÓN Y ESTABLECIMIENTO DE LAS DEPENDENCIAS Y TRABAJADORES DE LA SEDE AUTOMOTORES DE LA UNIDAD NACIONAL DE PROTECCIÓN.	2399 del 13/12/2023	CD-UNP-122-2023	$ 180.070.620,00

Una vez analizado el cuadro anterior de los contratos publicados en la página web de Contratación Pública www.colombiacompra.gov.co, 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 CONSTRATISTA	NÚMERO DE CONTRATO	DESCRIPCIÓN	VALOR UNITARIO	VALOR UNITARIO PROYECTADO CON IPC
1	POLICÍA NACIONAL – INVERSIONES LA ORQUIDEA REAL S.A.S.	06-1-10241-24	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.	$ 14.806.999,80	N/A

Los precios históricos serán tenidos en cuenta toda vez que el contrato se realizará bajo las mismas condiciones del proceso que se encuentra en ejecución.

- **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 dos (2) inmuebles distintos, teniendo en cuenta que no se encontraron bienes inmuebles que cumplieran con las características de cercanía requeridas para suplir la necesidad.

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 13 de noviembre de 2024, 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	13-11-2024	METROCUADRADO	9`200.000,00

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 las actividades 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 13 de noviembre de 2024, 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-5-banos-4-garajes/2671-M5149102, bien inmueble en arrendamiento con las siguientes características:



BIEN O SERVICIO	FECHA	EMPRESA	VALOR
OFICINAS ARRIENDO	13-11-2024	METROCUADRADO	$17.000.000,00

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 las actividades de (80) funcionarios.

VERIFICACIÓN PRECIOS WEB N°3

fincaraiz.com – La Esmeralda

De la búsqueda en la página Web de fincaraiz.com, se generó la consulta el 13 de noviembre de 2024, con los datos de ubicación Barrio la Esmeralda, tipo de inmueble Casas – Oficinas, fueron generados los siguientes resultados:

URL: https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/oficina-en-arriendo/la-esmeralda/bogota/10912444, bien inmueble en arrendamiento con las siguientes características:



BIEN O SERVICIO	FECHA	EMPRESA	VALOR
OFICINAS ARRIENDO	13-11-2024	FINCARAIZ	$13`000.000,00

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 29/10/2024 a publicar en la plataforma SECOP II, solicitud de cotización mediante proceso cotización EVENTO N° 001 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 evidenciaron 465 proveedores, 01 interesado y 01 competidor. Allegaron las siguientes propuestas:

ÍTEM	VIGENCIA	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	COTIZACIÓN 1. LA ORQUIDEA REAL S.A.S		VALOR PRECIO DE MERCADO	
				PRECIO UNITARIO INCLUIDO IVA	PRECIO TOTAL INCLUIDO IVA	PRECIO UNITARIO INCLUIDO IVA	PRECIO TOTAL INCLUIDO IVA
1	2024	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.	16 días	$493.566,66	$7.897.066,56	$493.566,66	$7.897.066,56
	2025		5 meses	$16.181.089,38	$80.905.446,90	$16.181.089,38	$80.905.446,90
			15 días	$539.369,65	$8.090.544,75	$539.369,65	$8.090.544,75
TOTAL					$96.893.058,21		$96.893.058,21

Por lo anteriormente expuesto, se toma como referencia el valor ofertado por la firma INVERSIONES ORQUIDEA S.A.S., toda vez que en la cotización cargada al SECOP II se observa un valor más favorable al referenciado en el avalúo entregado por el Área de Bienes Raíces, además cumple con las especificaciones técnicas solicitadas por la Oficina de Tecnologías de la Información y las Comunicaciones de la Policía Nacional.

De igual forma, para el cálculo del canon de arrendamiento de la vigencia 2024, se tuvo en cuenta el avalúo catastral emitido por el Grupo de Bienes Raíces de la Dirección de Infraestructura de la Policía Nacional, mediante documento anexo a la comunicación oficial GS-2024-004085-DIFRA del 25/06/2024.

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

5.5. ANÁLISIS DEL VALOR ESTIMADO

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	PRECIOS SECOP	PRECIOS DE CATÁLOGO	PRECIOS HISTÓRICOS PROYECTADOS		PRECIOS DE MERCADO		VALOR ESTIMADO	
				VALOR UNITARIO INCLUIDO IVA	VALOR TOTAL INCLUIDO IVA	VALOR UNITARIO INCLUIDO IVA	VALOR TOTAL INCLUIDO IVA	VALOR UNITARIO INCLUIDO IVA	VALOR TOTAL INCLUIDO IVA
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	N/A	N/A	$493.566,66	$7.897.066,56 (16 días 2024)	$493.566,66	$7.897.066,56 (16 días 2024)	$493.566,66	$7.897.066,56 (16 días 2024)
		N/A	N/A	$14.806.999,80	$ 74.034.999,00 (5 meses 2025)	$16.181.089,38	$80.905.446,90 (5 meses 2025)	$16.181.089,38	$80.905.446,90 (5 meses 2025)
		N/A	N/A	$493.566,66	$ 7.403.499,90 (15 días 2025)	$539.369,65	$8.090.544,75 (15 días 2025)	$539.369,65	$8.090.544,75 (15 días 2025)

El valor del presente estudio previo, cuyo objeto es el "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", se tomó valor cotizado por la sociedad INVERSIONES LA ORQUIDEA REAL., por un valor total de $96.893.058,21, lo cual es favorable para la entidad y cumple con las características técnicas mínimas solicitadas por la entidad.

- **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 NOVENTA Y SEIS MILLONES OCHOCIENTOS NOVENTA Y TRES MIL CINCUENTA Y OCHO PESOS CON VEINTIÚN CENTAVOS MONEDA LEGAL ($96.893.058,21) INCLUIDO IVA, distribuidos de la siguiente manera:

ÍTEM	RUBRO Y DESAGREGACIÓN PRESUPUESTAL	RECURSO	UNIDAD	DESCRIPCIÓN	VIGENCIA	CANTIDAD	VALOR UNITARIO ESTIMADO INCLUIDO IVA	VALOR TOTAL ESTIMADO INCLUIDO IVA
1	SERVICIOS INMOBILIARIOS A-02-02-02-007-002	10	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.	2024	16 días	$493.566,66	$7.897.066,56
					2025	5 meses	$16.181.089,38	$80.905.446,90
						15 días	$539.369,65	$8.090.544,75
							TOTAL VALOR ESTIMADO	$96.893.058,21

NOTA 1: El valor del metro cuadrado de arrendamiento mensual calculado mediante el formato de avalúo para bienes inmuebles realizado por el señor PRO03. GUSTAVO ADOLFO GALINDO BUENHOOMBRE es de $ 57.087,00; para la vigencia 2025 el valor ofertado en el mercado se encuentra por debajo de los valores analizados del avalúo catastral, lo que resulta más beneficioso para la entidad.

Los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, aseo, energía eléctrica, teléfono e internet estarán a cargo de la Policía Nacional, una vez se dé el perfeccionamiento e inicio de la ejecución del contrato.

Nota 2: mediante comunicación oficial electrónica No. GS-2024-021738-DILOF del 18/07/2024, el Grupo Central de Cuentas de la Dirección Logística y Financiera, emitió concepto donde se da claridad que el objeto contractual del servicio adquirir "(…) El arrendamiento de locales comerciales, oficinas, bodegas, lotes, etc., está gravado el impuesto a las ventas (IVA), a la tarifa general del 19% (…)

Teniente coronel **CAMILO ANDRES LÓPEZ RAMÍREZ**
Jefe Área de Defensa Judicial - Secretaría General

Subintendente **CÉSAR CAMILO TORRADO CARRASCAL**
Dependiente Judicial - 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."*

Aplica

Anexos

- ■ 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 de la policía nacional.
- ■ Obligaciones del contratista.

Aplica

Formularios adjuntos al estudio previo

- ☐ 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 (obligatorio)
- ■ Sistema de gestión de la seguridad y salud en el trabajo (obligatorio)
- ■ Compromiso anticorrupción (obligatorio)
- ☐ 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
- ■ Carta presentación propuesta

Otros documentos adjuntos al Estudio Previo

■	Comunicación oficial GS-2024-030559-SEGEN del 29/10/2024, solicitud concepto viabilidad jurídico catastral.

	Comunicación oficial GS-2024-007629-DIFRA del 01/11/2024, respuesta conceptos proceso contractual de arrendamiento de inmueble.
	Estudio de viabilidad técnico, jurídico y catastral de bienes inmuebles para el servicio de la Policía Nacional del 25/06/2024.
	Comunicación oficial GS-2024-007608-DIFRA del 31/10/2024, concepto disponibilidad de inmueble Defensa Judicial SEGEN.
	Formato de avalúo para bienes inmuebles del 24/06/2024.
	Comunicación oficial GS-2024-004082-DIFRA del 25/06/2024, concepto disponibilidad de inmueble Defensa Judicial SEGEN.
	Comunicación oficial GS-2024-030562-SEGEN del 29/10/2024, solicitud estudio de seguridad de instalaciones al inmueble
	Comunicación oficial GS-2024-598304-MEBOG del 06/11/2024, respuesta solicitud estudio de seguridad de instalaciones al inmueble
	Nota aclaratoria SECOP II
	Respuesta del oferente a la nota aclaratoria SECOP II
	Comunicación oficial GS-2024-214528-MEBOG del 24/04/2024, traslado de la reserva legal.
	Comunicación oficial GS-2024-030530-SEGEN del 29/10/2024, solicitud de cotización arrendamiento vigencia 2024 – 2025.
	Cotización arrendamiento de bien inmueble para el funcionamiento del Área de Defensa Judicial de la Secretaría General de la Policía Nacional por parte de Inversiones la Orquídea Real S.A.S del 11/06/2024.
	Comunicación oficial GS-2024-021738-DILOF del 18/07/2024, concepto sobre si es procedente o no, el pago del impuesto al valor agregado (IVA).
	Concepto Ambiental consecutivo No: 173 / DIRAF – PLANE del 17/06/2024.
	Comunicación oficial GS-2024-032542-SEGEN del 18/11/2024, designación comité Jurídico técnico evaluador.
	Comunicado oficial Nro. 2-2024-050771- del 23-09-2024, aprobación cupo de vigencias futuras ordinarias por parte del Ministerio de Hacienda y Crédito Público.
	Comunicado oficial Nro. GS-2024-005810-OFPLA del 24/09/2024 aprobación cupo de vigencias futuras ordinarias.
	Comunicado Oficial GS-20224-029522-DILOF del 26/09/2024, notificación de la aprobación de vigencias futuras y los valores definidos para la Secretaría General.
	Certificación plan de adquisiciones gastos de funcionamiento Nro. 666 del 06/11/2024.
	Escritura pública Nro. 330
	Certificado catastral de matrícula inmobiliaria AAA0055KHCN.

■	Certificado de pago Impuesto Predial Unificado matrícula inmobiliaria AAA0055KHCN.
■	Certificado de tradición y libertad.
■	Declaración expresa del estructurador y dueño de la necesidad del estudio previo